

PROYECTO INTEGRADOR  
**URBANIZACIÓN HACIENDA  
DEL ESTE**

CAJICÁ, CUNDINAMARCA

Santiago Acosta Salazar

Prof. Flor Nancy Diaz Piraquive

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

Escuela de Administración

7 de noviembre de 2025  
BOGOTÁ, COLOMBIA



URBANIZACIÓN  
**HACIENDA DEL ESTE**

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

**SANTIAGO ACOSTA SALAZAR**

**07/11/2025**

Declaración de exoneración de responsabilidad:

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

**SANTIAGO ACOSTA SALAZAR**

07/11/2025



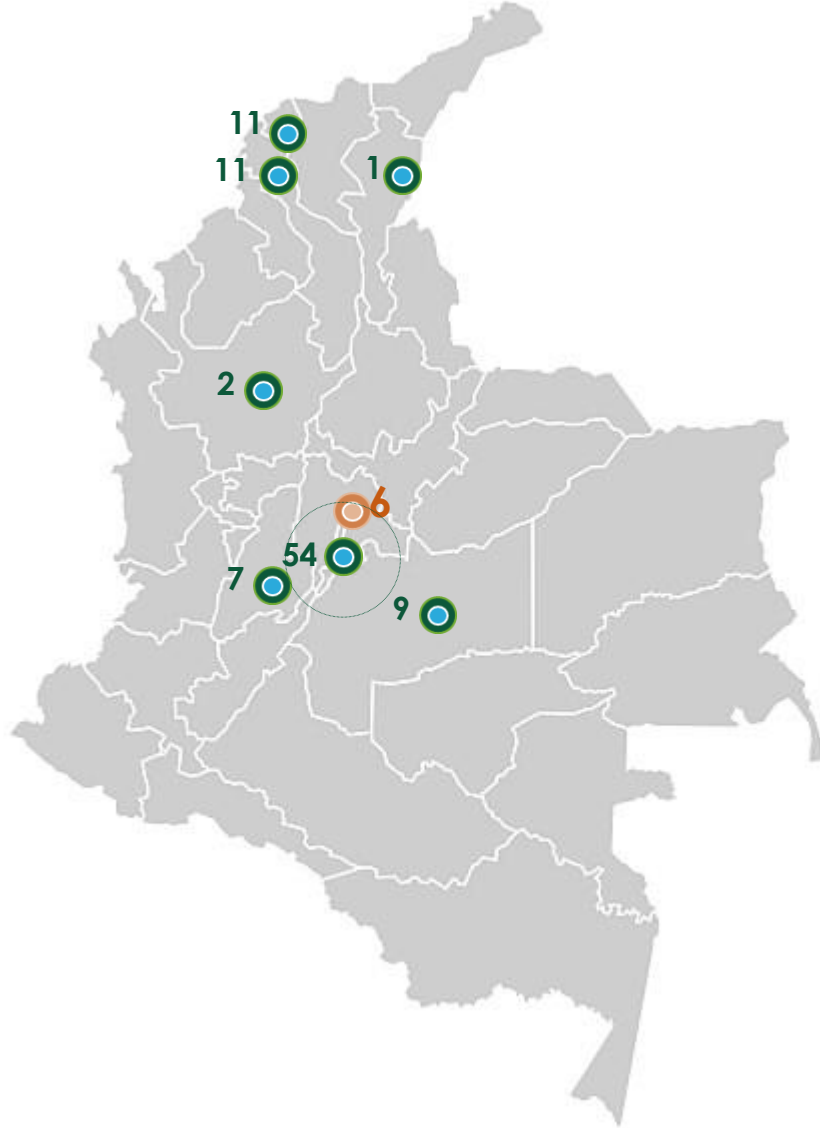
# CONTEXTO DEL PROYECTO



CONSTRUCTORA  
**CIUDAD VIVA**

\* El nombre "Constructora Ciudad Viva" se emplea como denominación ficticia en este trabajo, en sustitución de la empresa real, con el fin de preservar la confidencialidad de la información y respetar los derechos de marca registrados.

# TRAYECTORIA



**32** AÑOS EN OPERACIÓN

**18** CIUDADES Y MUNICIPIOS

**+432** PROYECTOS EJECUTADOS

**+150.000** VIVIENDAS ENTREGADAS

**94** PROYECTOS ACTIVOS EN COLOMBIA

**54** PROYECTOS ACTIVOS EN BOGOTÁ Y LA SABANA

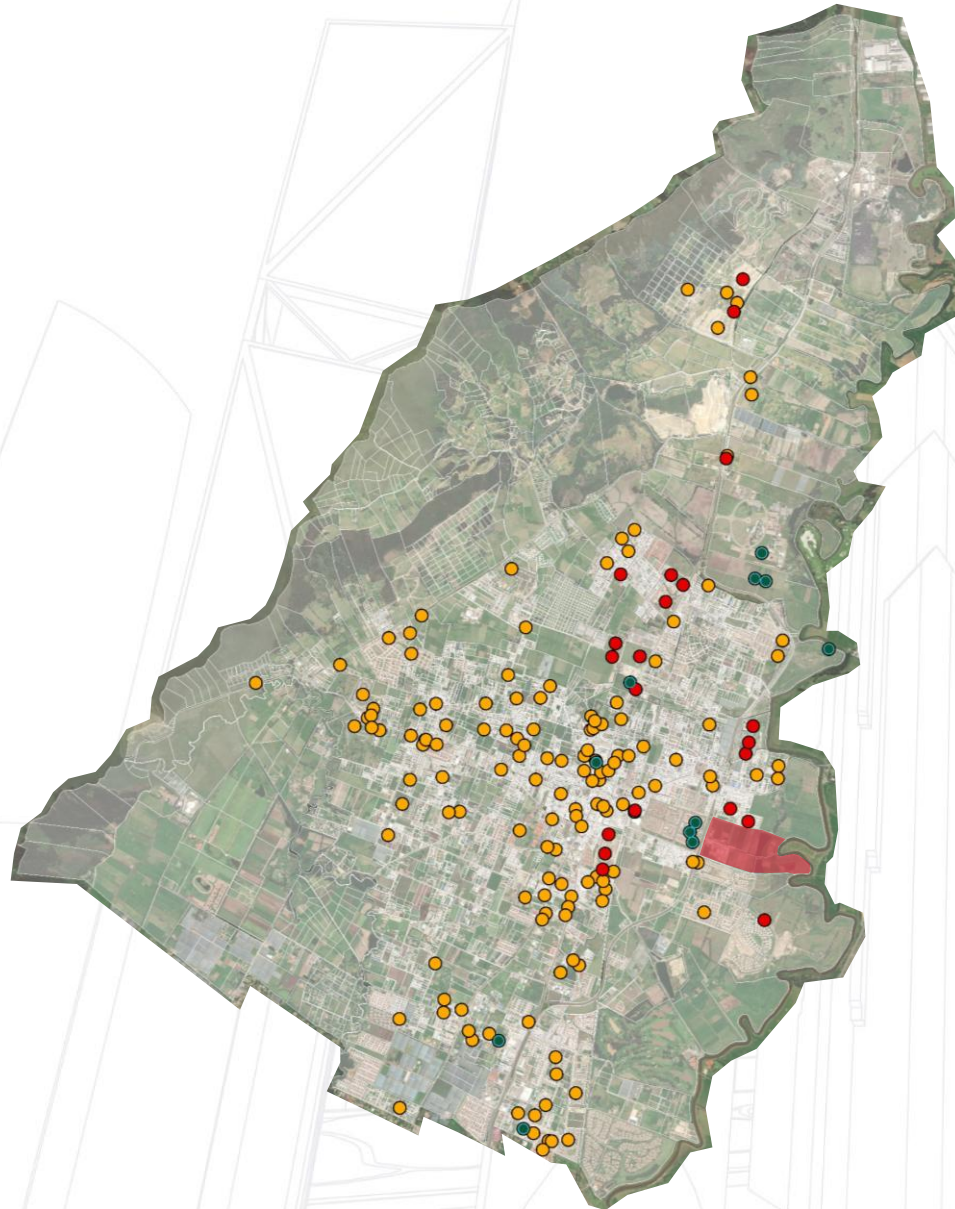
**6** PROYECTOS ACTIVOS EN CAJICÁ  
**+ 2.400** VIVIENDAS EN DESARROLLO

# LOTE HACIENDA DEL ESTE – CAJICÁ



# COMPETENCIA EN EL MERCADO

PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LOS ULTIMOS 10 AÑOS



## LIDER

CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA

## RETADORES

CONSTRUCTORA BOLIVAR  
AR CONSTRUCCIONES  
INGEURBE  
KORNER

## OTROS

CONSTRUCTORAS PEQUEÑAS Y  
MEDIANAS DE LA SABANA DE  
BOGOTÁ

# ABORDAJE DEL PROYECTO



## “URBANIZADORA” CIUDAD VIVA

Diversificar el modelo de negocio  
Construcción urbanismo y comercialización  
de lotes



## CLUSTER DE CONSTRUCTORAS

Realizar alianzas estratégicas con constructoras  
medias y pequeñas que requieren suelo urbanizado,  
manteniendo el liderazgo en el mercado



## FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Implementar un modelo de preventas  
(como en vivienda) para la financiación y  
apalancamiento del desarrollo



## VELOCIDAD DEL DESARROLLO URBANO

Consolidar en menor tiempo y a una mayor  
velocidad un a pieza urbana completa que  
garantice el desarrollo del municipio de Cajicá



# PROCESO DE **EJECUCIÓN**

# KICKOFF MEETING



## ORDEN DEL DÍA

1. SALUDO E INTRODUCCIÓN
2. CASO DE NEGOCIO
3. FORMALIZACIÓN EQUIPO DE PROYECTO
4. PROCESOS DE INICIO
5. APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN:
  - GESTIÓN DE LOS INTERESADOS
  - GESTIÓN DE LA INTEGRACIÓN
  - GESTIÓN DEL ALCANCE
  - GESTIÓN DEL CRONOGRAMA
  - GESTIÓN DE ADQUISICIONES
  - GESTIÓN DE RECLAMOS
  - GESTIÓN DE HSEQ Y SOSTENIBILIDAD
  - GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS
  - GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES
  - GESTIÓN DE RIESGOS
  - GESTIÓN DE COSTOS
  - GESTIÓN FINANCIERA
  - GESTIÓN LEGAL
6. PROPOSICIONES Y VARIOS
7. PASOS A SEGUIR
8. FIRMA DE ACTA Y CIERRE

10 ENERO DE 2023  
8:00 AM – 5:00 PM



## OBJETIVO

Alinear a todos los involucrados en torno a los objetivos, el alcance y la estrategia general del proyecto, garantizando una comprensión común de los entregables, el cronograma, los roles y las responsabilidades. Formalizar el inicio de la ejecución, presentar los lineamientos técnicos, administrativos y de comunicación, consolidar los compromisos del equipo para asegurar una gestión coordinada y eficiente durante el desarrollo de del proyecto Urbanización Hacienda del Este .



## PARTICIPANTES

### Inversionistas:

Luis F. Graciano – Yosemite Capital Partners

### Socios:

Celia Gallego – Propietaria Lote Hacienda del Este

### Constructora Ciudad Viva:

Roberto Mejía – Presidente

Natalia Moreno – Vicepresidenta de Operaciones

Daniel Rúgeles – Gerente Desarrollo de Negocios

Camilo Forero – Subgerente de Proyectos

### Director de Proyecto Designado:

Santiago Acosta

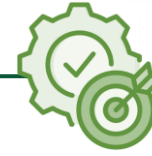
# KICKOFF MEETING



## ORDEN DEL DÍA

1. SALUDO E INTRODUCCIÓN
2. CASO DE NEGOCIO
3. **FORMALIZACIÓN EQUIPO DE PROYECTO**
4. PROCESOS DE INICIO
5. APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN:
  - GESTIÓN DE LOS INTERESADOS
  - GESTIÓN DE LA INTEGRACIÓN
  - **GESTIÓN DEL ALCANCE**
  - **GESTIÓN DEL CRONOGRAMA**
  - GESTIÓN DE ADQUISICIONES
  - GESTIÓN DE RECLAMOS
  - GESTIÓN DE HSEQ Y SOSTENIBILIDAD
  - GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS
  - GESTIÓN DE LAS COMUNICACIONES
  - **GESTIÓN DE RIESGOS**
  - **GESTIÓN DE COSTOS**
  - **GESTIÓN FINANCIERA**
  - **GESTIÓN LEGAL**
6. PRPOSICIONES Y VARIOS
7. PASOS A SEGUIR
8. **FIRMA DE ACTA Y CIERRE**

10 ENERO DE 2023  
8:00 AM – 5:00 PM



## OBJETIVO

Alinear a todos los involucrados en torno a los objetivos, el alcance y la estrategia general del proyecto, garantizando una comprensión común de los entregables, el cronograma, los roles y las responsabilidades. Formalizar el inicio de la ejecución, presentar los lineamientos técnicos, administrativos y de comunicación, consolidar los compromisos del equipo para asegurar una gestión coordinada y eficiente durante el desarrollo de del proyecto Urbanización Hacienda del Este .



## PARTICIPANTES

### Inversionistas:

Luis F. Graciano – Yosemite Capital Partners

### Socios:

Celia Gallego – Propietaria Lote Hacienda del Este

### Constructora Ciudad Viva:

Roberto Mejía – Presidente

Natalia Moreno – Vicepresidenta de Operaciones

Daniel Rúgeles – Gerente Desarrollo de Negocios

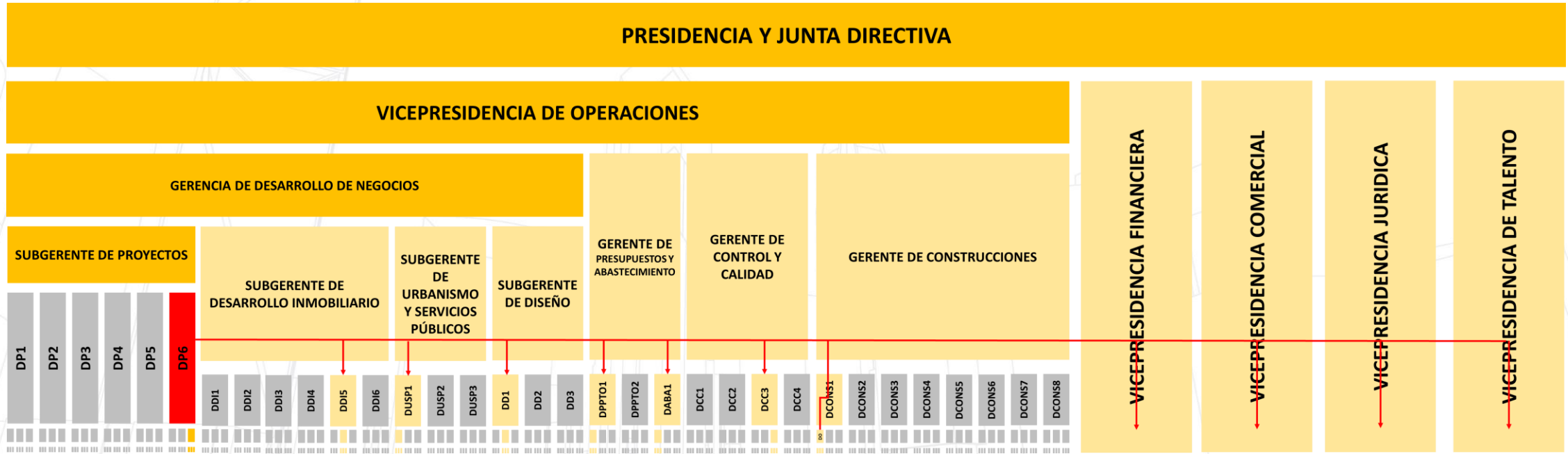
Camilo Forero – Subgerente de Proyectos

### Director de Proyecto Designado:

Santiago Acosta

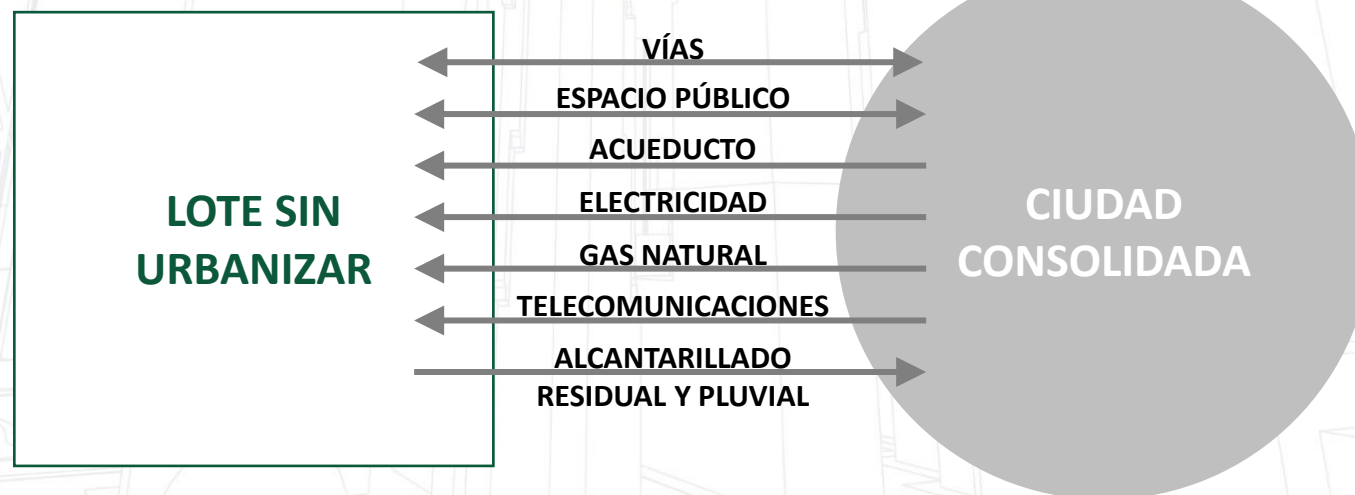
# FORMALIZACIÓN DEL EQUIPO DE PROYECTO

## ESTRUCTURA MATRICIAL



## ¿QUÉ ES URBANIZAR?

Urbanizar significa dotar un terreno de las **obras e infraestructuras** necesarias para hacerlo **apto para la edificación y el desarrollo de viviendas y usos complementarios**. En otras palabras, es el proceso mediante el cual un área de suelo —generalmente rural o sin desarrollar— **se transforma en parte del tejido urbano**, incorporando **vías, servicios públicos, redes de acueducto y alcantarillado, energía, alumbrado, andenes, zonas verdes y demás equipamientos urbanos**.



## ¿QUÉ ES URBANIZAR?

Urbanizar significa dotar un terreno de las **obras e infraestructuras** necesarias para hacerlo apto para la edificación y el desarrollo de una comunidad. En otras palabras, es el proceso mediante el cual un área de suelo —generalmente rural o sin desarrollar— **se transforma en parte del tejido urbano**, incorporando **vías, servicios públicos, redes de acueducto y alcantarillado, energía, alumbrado, andenes, zonas verdes y demás equipamientos urbanos.**

LOTE ÚTIL  
URBANIZADO

CIUDAD  
CONSOLIDADA

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL ALCANCE

KICKOFF MEETING



ETAPA	ENTREGABLES PRINCIPALES
<b>PREOPERATIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudios y diseños urbanísticos y técnicos Plan Parcial</li> <li>Formulación y adopción del Plan Parcial</li> <li>Disponibilidades de servicios públicos</li> <li>Licencia de urbanismo</li> <li>Estudios y diseños constructivos detallados</li> <li>Aprobaciones de diseños ante entidades competentes</li> <li>Entrega y transferencia de cesiones al municipio de Cajicá</li> <li>Pagos de obligaciones urbanísticas</li> </ul>
<b>EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANISMO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Campamento, cerramientos y redes provisionales</li> <li>Demoliciones y silvicultura (tala y compensación arbórea)</li> <li>Malla vial local y arterial (movimientos de tierra, granulares, asfaltos, prefabricados, señalización, drenajes y paisajismo)</li> <li>Equipamientos públicos, parques recreativos y peatonales</li> <li>Redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial</li> <li>Red de gas (ductos y rellenos mecánicos)</li> <li>Redes de alumbrado público, media tensión y telecomunicaciones</li> <li>Obras especiales de mitigación y relleno de vallados</li> <li>Plan de manejo de tráfico y señalización vial</li> <li>Gastos generales, administrativos, imprevistos y reajustes</li> </ul>

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL ALCANCE

KICKOFF MEETING



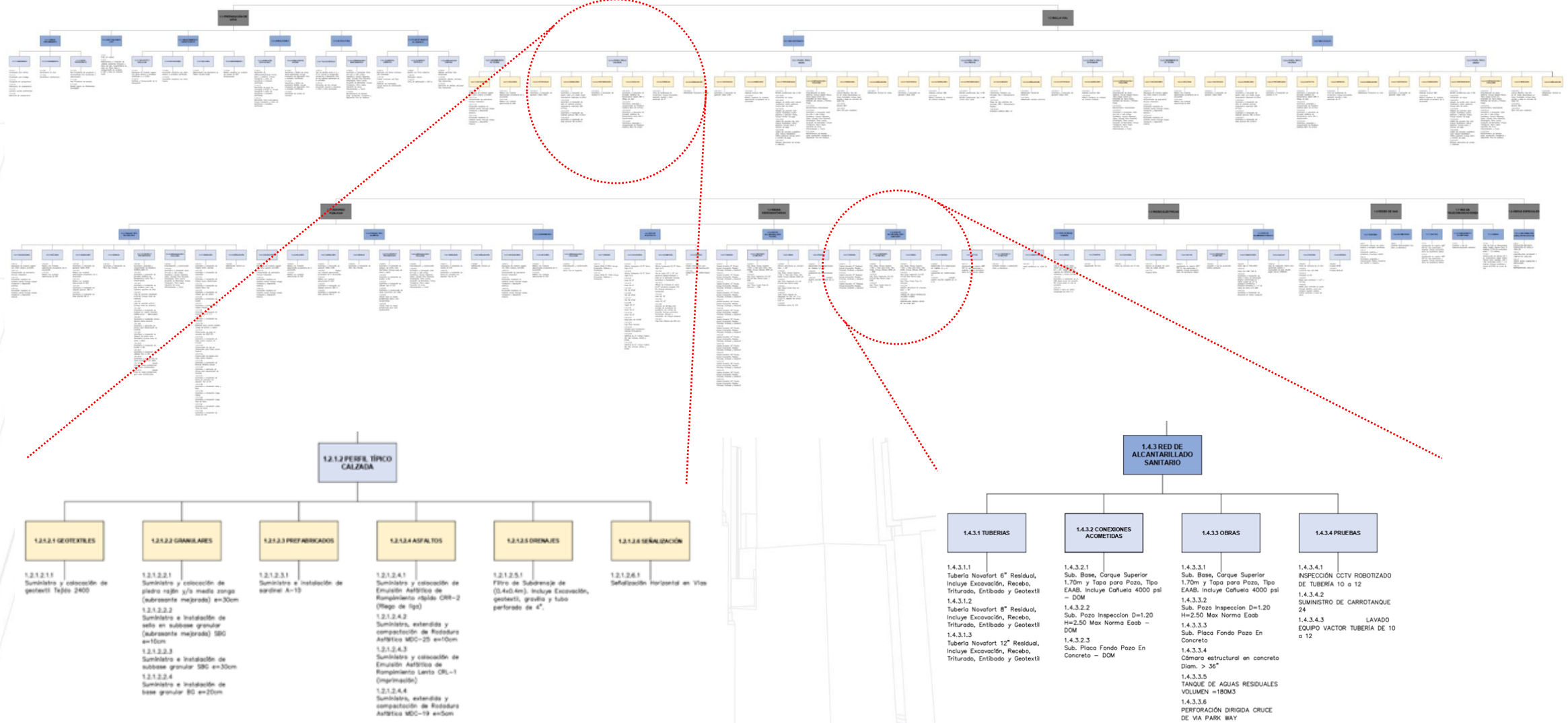
ETAPA	ENTREGABLES PRINCIPALES
PREOPERATIVOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudios y diseños urbanísticos y técnicos Plan Parcial</li> <li>Formulación y adopción del Plan Parcial</li> <li>Disponibilidades de servicios públicos</li> <li>Licencia de urbanismo</li> <li>Estudios y diseños constructivos detallados</li> <li>Aprobaciones de diseños ante entidades competentes</li> <li>Entrega y transferencia de cesiones al municipio de Cajicá</li> <li>Pagos de obligaciones urbanísticas</li> </ul>
EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANISMO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Campamento, cerramientos y redes provisionales</li> <li>Demoliciones y silvicultura (tala y compensación arbórea)</li> <li>Malla vial local y arterial (movimientos de tierra, granulares, asfaltos, prefabricados, señalización, drenajes y paisajismo)</li> <li>Equipamientos públicos, parques recreativos y peatonales</li> <li>Redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial</li> <li>Red de gas (ductos y rellenos mecánicos)</li> <li>Redes de alumbrado público, media tensión y telecomunicaciones</li> <li>Obras especiales de mitigación y relleno de vallados</li> <li>Plan de manejo de tráfico y señalización vial</li> <li>Gastos generales, administrativos, imprevistos y reajustes</li> </ul>

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL ALCANCE – OBRAS DE URBANISMO

KICKOFF MEETING

### 1. URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE



# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL ALCANCE – OBRAS DE URBANISMO RESÚMEN

KICKOFF MEETING



# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL ALCANCE – OBRAS DE URBANISMO RESÚMEN



COD EDT	DESCRIPCIÓN
<b>1</b>	<b>URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE</b>
<b>1.1</b>	<b>PREPARACIÓN DE SITIO</b>
1.1.1	OBRAS PRELIMINARES
1.1.2	ADECUACIONES LOTE
1.1.3	MANTENIMIENTO CARRETEABLES
1.1.4	DEMOLICIONES
1.1.5	SILVICULTURA
1.1.6	PLAN DE MANEJO DE TRÁNSITO
<b>1.2</b>	<b>MALLA VIAL</b>
1.2.1	VÍA ARTERIAL
1.2.2	VÍA LOCAL
<b>1.3</b>	<b>CESIONES PÚBLICAS</b>
1.3.1	PARQUE TIPO RECREATIVO
1.3.2	PARQUE TIPO ALAMEDA
1.3.3	EQUIPAMIENTO
<b>1.4</b>	<b>REDES HIDROSANITARIAS</b>
1.4.1	RED DE ACUEDUCTO
1.4.2	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL
1.4.3	RED ALCANTARILLADO SANITARIO
<b>1.5</b>	<b>REDES ELÉCTRICAS</b>
1.5.1	RED DE MEDIA TENSIÓN
1.5.2	RED ALUMBRADO PÚBLICO
<b>1.6</b>	<b>RED DE GAS</b>
1.6.1	TUBERIAS
1.6.2	ACOMETIDAS
<b>1.7</b>	<b>RED TELECOMUNICACIONES</b>
1.7.1	DUCTOS
1.7.2	CONEXIONES Y ACOMETIDAS
1.7.3	OBRAS
<b>1.8</b>	<b>OBRAS ESPECIALES</b>
1.8.1	CONFORMACIÓN JARILLÓN RÍO BOGOTÁ























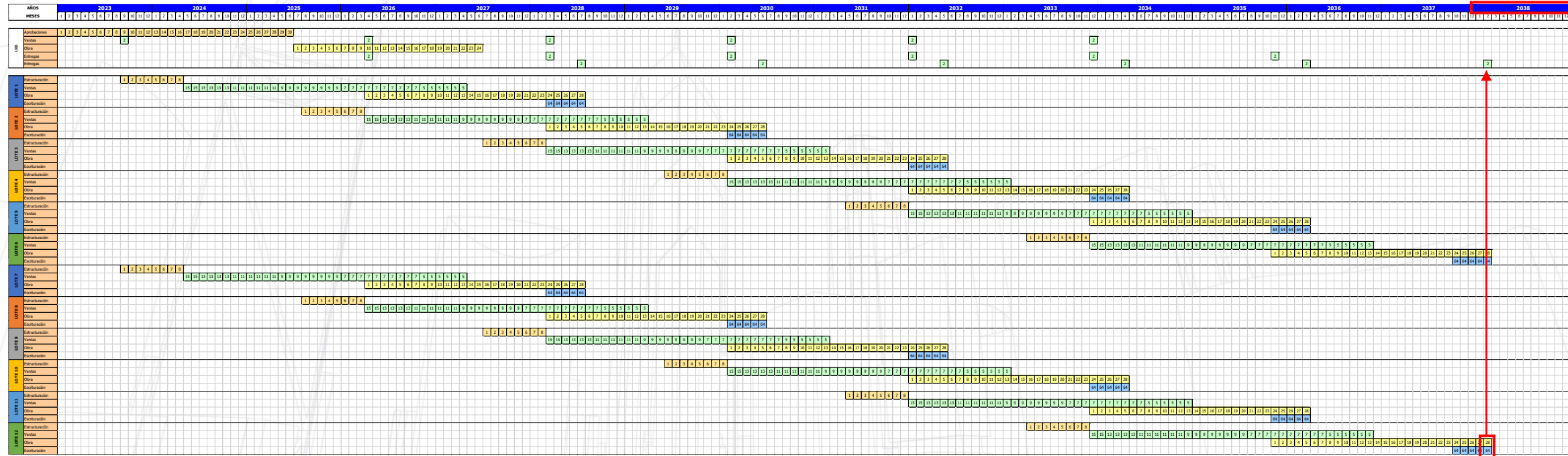


# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – PROGRAMACIÓN GENERAL

SI CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA APLICARA EL MODELO TRADICIONAL DE URBANIZAR Y CONSTRUIR LAS VIVIENDAS, EL PROYECTO SE LIQUIDARÍA EN EL AÑO 2039

KICKOFF MEETING



# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA

KICKOFF MEETING



ESTADO INICIAL DEL LOTE

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### PRELIMINARES

- PLAN DE MANEJO DE TRÁNSITO
- CERRAMIENTO
- CAMPAMENTO
- REDES PROVISIONALES
- DEMOLICIONES
- ADECUACIONES DEL LOTE
- MANTENIMIENTO CARRETEABLES
- SILVICULTURA

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### CONFORMACIÓN CAJONES VÍAS

MOVIMIENTOS DE TIERRA (EXCAVACIONES Y RELLENOS) DE LAS VÍAS Y ANDENES DEL PROYECTO.

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO

SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LAS REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO QUE SE LOCALIZAN DEBAJO DE LAS CALZADAS (INCLUYE EXCAVACIÓN, INSTALACIÓN, RELLENOS, ACCESORIOS, CONSTRUCCIÓN DE ESTRUCTURAS) Y SUS RESPECTIVAS ACOMETIDAS.

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### REDES DE ACUEDUCTO, MEDIA TENSIÓN, GAS, TELEFONÍA, Y ALUMBRADO PÚBLICO

SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LAS REDES DE ACUEDUCTO, MEDIA TENSIÓN, GAS, TELEFONÍA, Y ALUMBRADO PÚBLICO, QUE SE LOCALIZAN DEBAJO DE LOS ANDENES Y SEPARADORES (INCLUYE EXCAVACIÓN, INSTALACIÓN, RELLENOS, ACCESORIOS, CONSTRUCCIÓN DE ESTRUCTURAS) Y SUS RESPECTIVAS ACOMETIDAS.

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### CONFORMACIÓN DE VÍAS Y ANDENES

CON LAS REDES INSTALADAS, SE PROCEDE A LA CONFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LAS VÍAS, ANDENES, CICLORRUTA Y SEPARADORES. ESTO INCLUYE GEOTEXILES, GRANULARES, ASFALTOS, PREFABRICADOS (ADOQUINES, BORDILLOS, ETC) Y DRENAJE.

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### EXCAVACIONES PARQUES PÚBLICOS

MOVIMIENTOS DE TIERRA (EXCAVACIONES Y RELLENOS) PARA LA CONFORMACIÓN DE LAS ZONAS DURAS EN LOS PARQUES PÚBLICOS, Y LA INSTALACIÓN DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO DE ESTOS.

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### CONFORMACIÓN ESTRUCTURAS DE PARQUES PÚBLICOS

UNA VEZ FINALIZADAS LAS EXCAVACIONES, SE PROCEDE CON LA CONFORMACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS DE LAS ZONAS DURAS DE LOS PARQUES. ESTO INCLUYE GEOTEXILES, GRANULARES, ASFALTOS, PREFABRICADOS (ADOQUINES, CAÑUELAS, ETC.) Y DRENAJE.

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### PAISAJISMO Y MOBILIARIO

POSTERIORMENTE, SE REALIZAN LAS ACTIVIDADES DE EMPRADIZACIÓN, PAISAJISMO E INSTALACIÓN DE MOBILIARIO SOBRE LOS PARQUES Y VÍAS. Y LAS OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS (JARILLÓN)

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



### ALUMBRADO PÚBLICO

EN PARALELO SE HACE LA INSTALACIÓN DE LAS LUMINARIAS DE ALUMBRADO PÚBLICO.

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA – SECUENCIA CONSTRUCTIVA



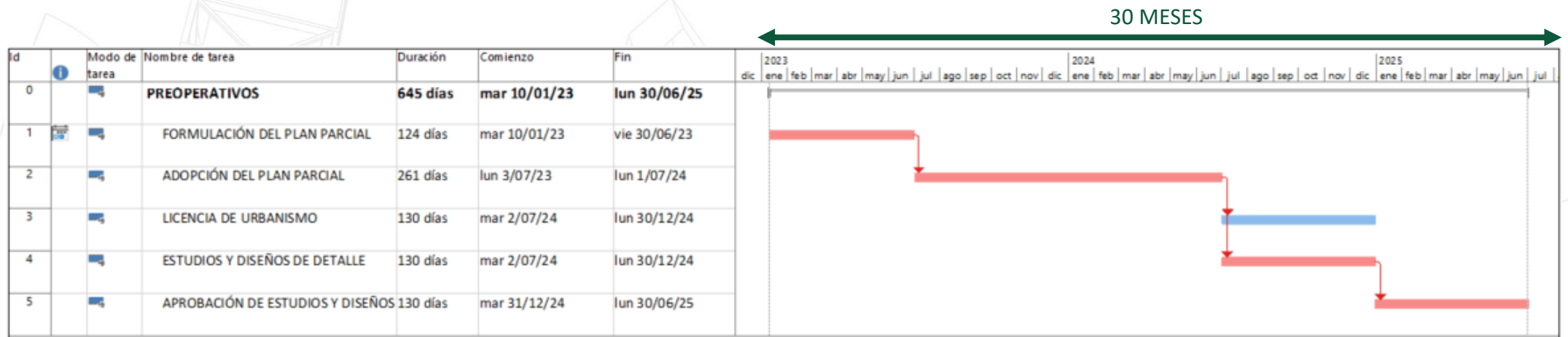
### SEÑALIZACIÓN, LIMPIEZA Y ENTREGA

FINALMENTE SE REALIZA LA SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL, LA LIMPIEZA FINAL Y SE ENTREGAN LAS ZONAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO Y LOS LOTES ÚTILES A LAS CONSTRUCTORAS

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN (RESÚMEN)

KICKOFF MEETING

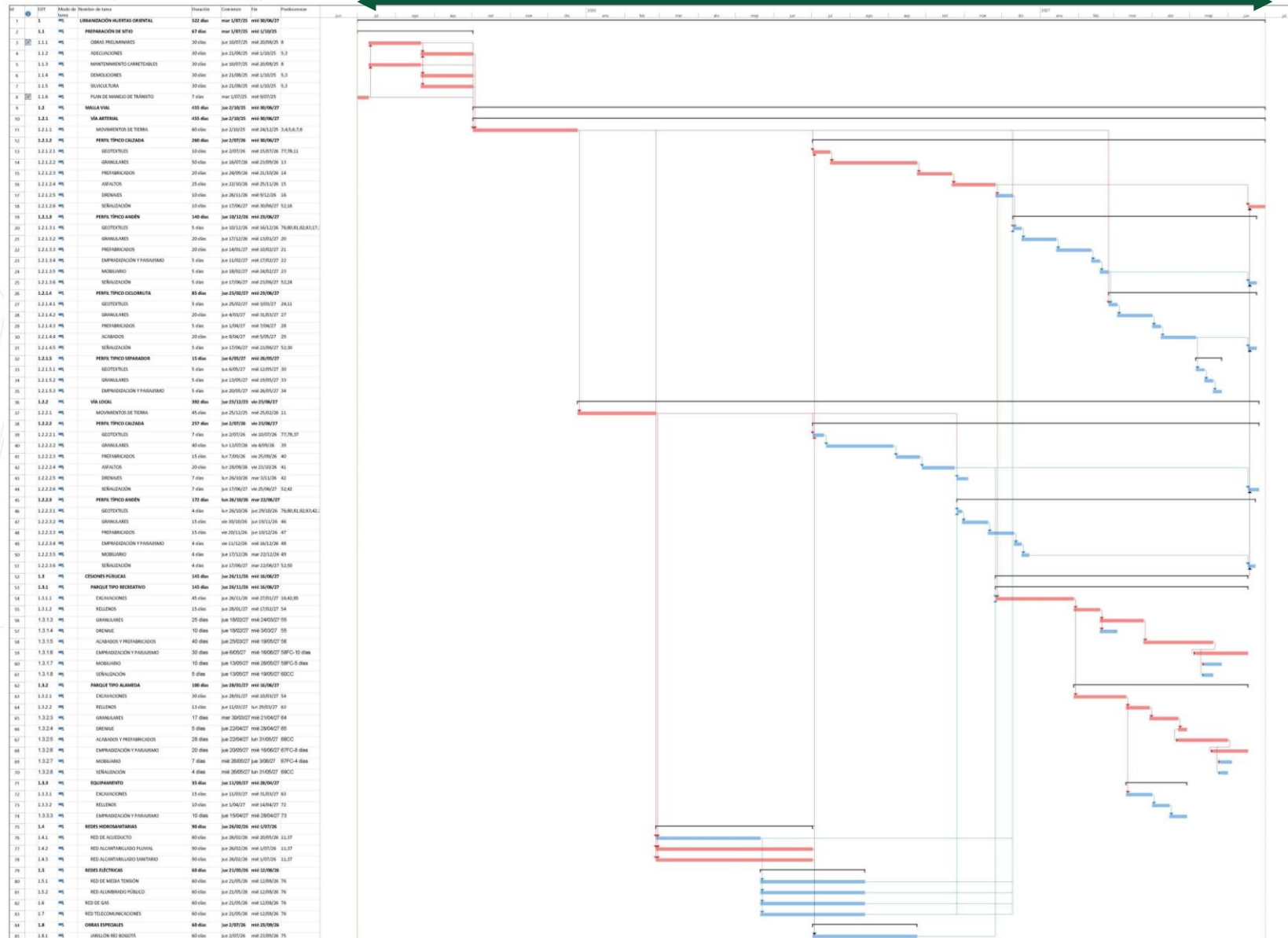


# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DEL CRONOGRAMA DE OBRAS (RESÚMEN)

KICKOFF MEETING

24 MESES



# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DE LOS RIESGOS

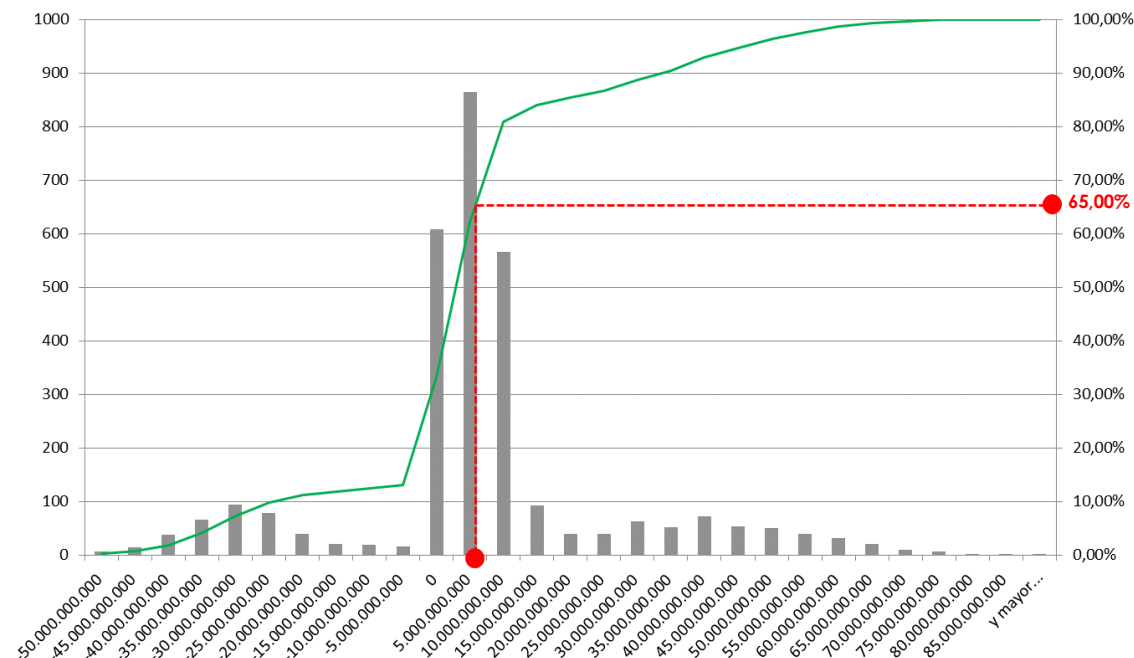
**R1.** Retraso en el cronograma de habilitación urbanística (adopción del Plan Parcial)

**R2.** Fluctuaciones no previstas en el mercado de insumos de construcción

**R3.** Identificación de nuevos elementos ambientales a proteger durante ejecución

**R4.** Interferencias no previstas de redes matrices de servicios públicos

**O1.** Posicionamiento de Cajicá como polo de desarrollo urbano e inversión inmobiliaria



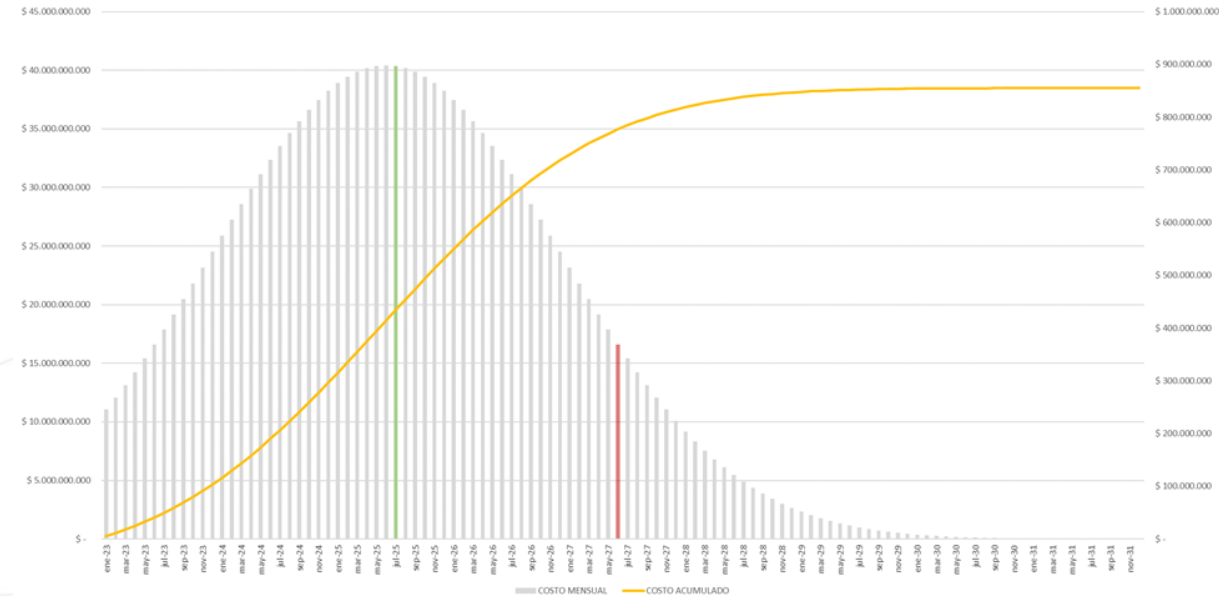
Se adopta una reserva de contingencia de **\$5.509.259.259** que permite alcanzar un nivel de confianza del 65%.

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DE LOS COSTOS - COSTO INDIRECTO

Codigo	Descripcion
<b>CAPITULO 1</b>	<b>HONORARIOS URBANISMO C.I</b>
1.01	ESTUDIOS TECNICOS C.I
1.02	AVALUOS C.I
1.03	JURIDICOS C.I
1.04	INTERVENTORIA URBANISMO C.I
1.05	TRABAJO SOCIAL C.I
1.06	COMISION FIDUCIARIA URBANISMO C.I
<b>CAPITULO 2</b>	<b>COSTOS ADMINISTRATIVOS C.I</b>
2.01	ADMINISTRACION AGRUPACION SOCIAL C.I MANTENIMIENTO ZONAS PUBLICAS
2.02	ALUMBRADO PUBLICO SUBESTACIONES C.I MANTENIMIENTO ZONAS PUBLICAS
2.03	VIGILANCIA C.I
2.04	GASTOS LEGALES Y NOTARIALES URBANISMO C.I
2.05	GASTOS GENERALES C.I GASTOS GENERALES ADMINISTRATIVOS
2.06	TRANSPORTES URBANISMO C.I GASTOS GENERALES ADMINISTRATIVOS
<b>CAPITULO 3</b>	<b>IMPUESTOS, SEGUROS Y LICENCIAS C.I</b>
3.01	LICENCIAS C.I
3.02	IMPUESTO 4X1000 C.I
3.03	SEGUROS Y POLIZAS C.I
3.04	IMPUESTOS C.I
<b>CAPITULO 4</b>	<b>PUBLICIDAD Y MERCADEO URBANISMO C.I</b>
<b>SUBTOTAL CI</b>	
<b>PL</b>	<b>TOTAL PLUSVALÍA</b>
<b>CG</b>	<b>CARGAS GENERALES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD</b>
<b>VIP</b>	<b>COMPENSACIÓN OBLIGACIÓN VIP EN PLAN PARCIAL</b>
<b>VSP</b>	<b>VALOR DISPONIBILIDAD DE SP</b>
<b>SUBTOTAL PL + CG + VIP + VSP</b>	
<b>TOTAL CI</b>	

Valor Total	INC.
\$ 3.436.520.957	8,93%
\$ 2.139.350.228	5,56%
\$ 39.085.541	0,10%
\$ 436.685.189	1,13%
\$ 625.000.000	1,62%
\$ 100.000.000	0,26%
\$ 96.400.000	0,25%
\$ 793.068.986	2,06%
\$ 44.120.335	0,11%
\$ 50.000.000	0,13%
\$ 360.000.000	0,94%
\$ 215.412.919	0,56%
\$ 122.184.032	0,32%
\$ 1.351.700	0,00%
\$ 3.350.791.978	8,71%
\$ 320.000.000	0,83%
\$ 153.298.050	0,40%
\$ 524.605.934	1,36%
\$ 2.352.887.994	6,11%
\$ 1.680.000.000	4,37%
\$ 9.260.381.921	24,07%
\$ 9.111.590.274	23,68%
\$ 7.512.948.300	19,53%
\$ 7.408.890.000	19,25%
\$ 5.184.000.000	13,47%
\$ 29.217.428.574	75,93%
\$ 38.477.810.495	100,00%



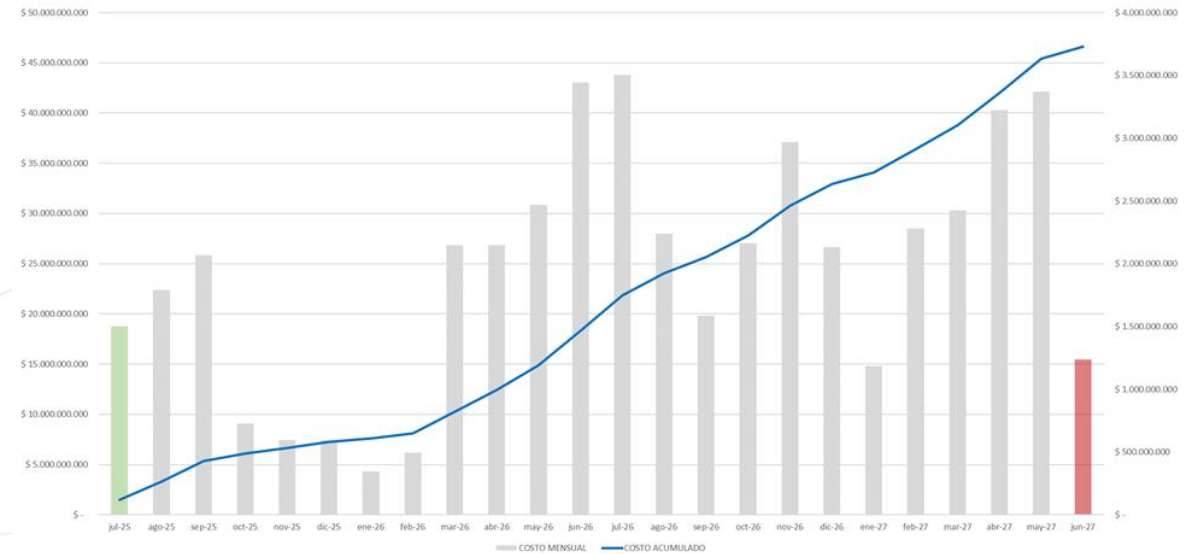
■ Inicio de Obra

■ Fin de obra

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DE LOS COSTOS - COSTO DIRECTO

	CAPITULOS	UN	UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL	INC.
<b>1.1</b>	<b>PREPARACIÓN DE SITIO</b>	<b>M2</b>	<b>\$ 26.601,53</b>	<b>187.162</b>	<b>\$ 4.978.789.051,40</b>	<b>10,68%</b>
1.1.1	OBRAS PRELIMINARES	M2	\$ 10.979,43	187.162	\$ 2.054.929.662,19	4,41%
1.1.2	ADECUACIONES LOTE	M2	\$ 4.004,28	183.280	\$ 733.903.450,78	1,57%
1.1.3	MANTENIMIENTO CARRETEABLES	M2	\$ 37.810,58	3.882	\$ 146.780.690,16	0,31%
1.1.4	DEMOLICIONES	M2	\$ 81.471,60	16.500	\$ 1.344.281.400,00	2,88%
1.1.5	SILVICULTURA	UN	\$ 1.755.267,46	300	\$ 526.580.238,91	1,13%
1.1.6	PLAN DE MANEJO DE TRÁNSITO	M2	\$ 5.719,38	30.128	\$ 172.313.609,37	0,37%
<b>1.2</b>	<b>MALLA VIAL</b>	<b>M2</b>	<b>\$ 545.813,37</b>	<b>30.128</b>	<b>\$ 16.444.265.226,90</b>	<b>35,26%</b>
1.2.1	VÍA ARTERIAL	M2	\$ 596.238,30	21.018	\$ 12.531.736.589,40	26,87%
1.2.2	VÍA LOCAL	M2	\$ 429.476,25	9.110	\$ 3.912.528.637,50	8,39%
<b>1.3</b>	<b>CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>M2</b>	<b>\$ 94.665,95</b>	<b>94.172</b>	<b>\$ 8.914.836.925,71</b>	<b>19,12%</b>
1.3.1	PARQUE TIPO RECREATIVO	M2	\$ 141.831,27	46.932	\$ 6.656.382.538,98	14,27%
1.3.2	PARQUE TIPO ALAMEDA	M2	\$ 119.428,69	12.940	\$ 1.545.351.149,72	3,31%
1.3.3	EQUIPAMIENTO	M2	\$ 20.790,00	34.300	\$ 713.103.237,00	1,53%
<b>1.4</b>	<b>REDES HIDROSANITARIAS</b>	<b>ML</b>	<b>\$ 1.646.863,53</b>	<b>4.522</b>	<b>\$ 7.446.952.216,85</b>	<b>15,97%</b>
1.4.1	RED DE ACUEDUCTO	ML	\$ 917.551,95	1.522	\$ 1.396.422.312,71	2,99%
1.4.2	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL	ML	\$ 2.303.451,15	1.921	\$ 4.424.929.659,15	9,49%
1.4.3	RED ALCANTARILLADO SANITARIO	ML	\$ 1.506.580,39	1.079	\$ 1.625.600.245,00	3,49%
<b>1.5</b>	<b>REDES ELÉCTRICAS</b>	<b>ML</b>	<b>\$ 741.857,66</b>	<b>4.759</b>	<b>\$ 3.530.426.417,60</b>	<b>7,57%</b>
1.5.1	RED DE MEDIA TENSIÓN	ML	\$ 1.346.678,55	1.522	\$ 2.049.510.085,25	4,40%
1.5.2	RED ALUMBRADO PÚBLICO	ML	\$ 457.496,55	3.237	\$ 1.480.916.332,35	3,18%
<b>1.6</b>	<b>RED DE GAS</b>	<b>ML</b>	<b>\$ 174.378,92</b>	<b>1.522</b>	<b>\$ 265.387.280,26</b>	<b>0,57%</b>
<b>1.7</b>	<b>RED TELECOMUNICACIONES</b>	<b>ML</b>	<b>\$ 592.206,48</b>	<b>1.921</b>	<b>\$ 1.137.628.651,64</b>	<b>2,44%</b>
<b>1.8</b>	<b>OBRAS ESPECIALES</b>	<b>ML</b>	<b>\$ 437.136,00</b>	<b>370</b>	<b>\$ 161.740.320,00</b>	<b>0,35%</b>
<b>SUBTOTAL CD</b>					<b>\$ 42.880.026.090</b>	<b>91,95%</b>
ADM	ADMINISTRACION		4,22%	24 MESES	\$ 1.810.316.737,85	3,88%
GG	GASTOS GENERALES		4,53%		\$ 1.941.295.726,64	4,16%
<b>SUBTOTAL ADM + GG</b>					<b>\$ 3.751.612.464</b>	<b>8,05%</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 46.631.638.555</b>	<b>100,00%</b>



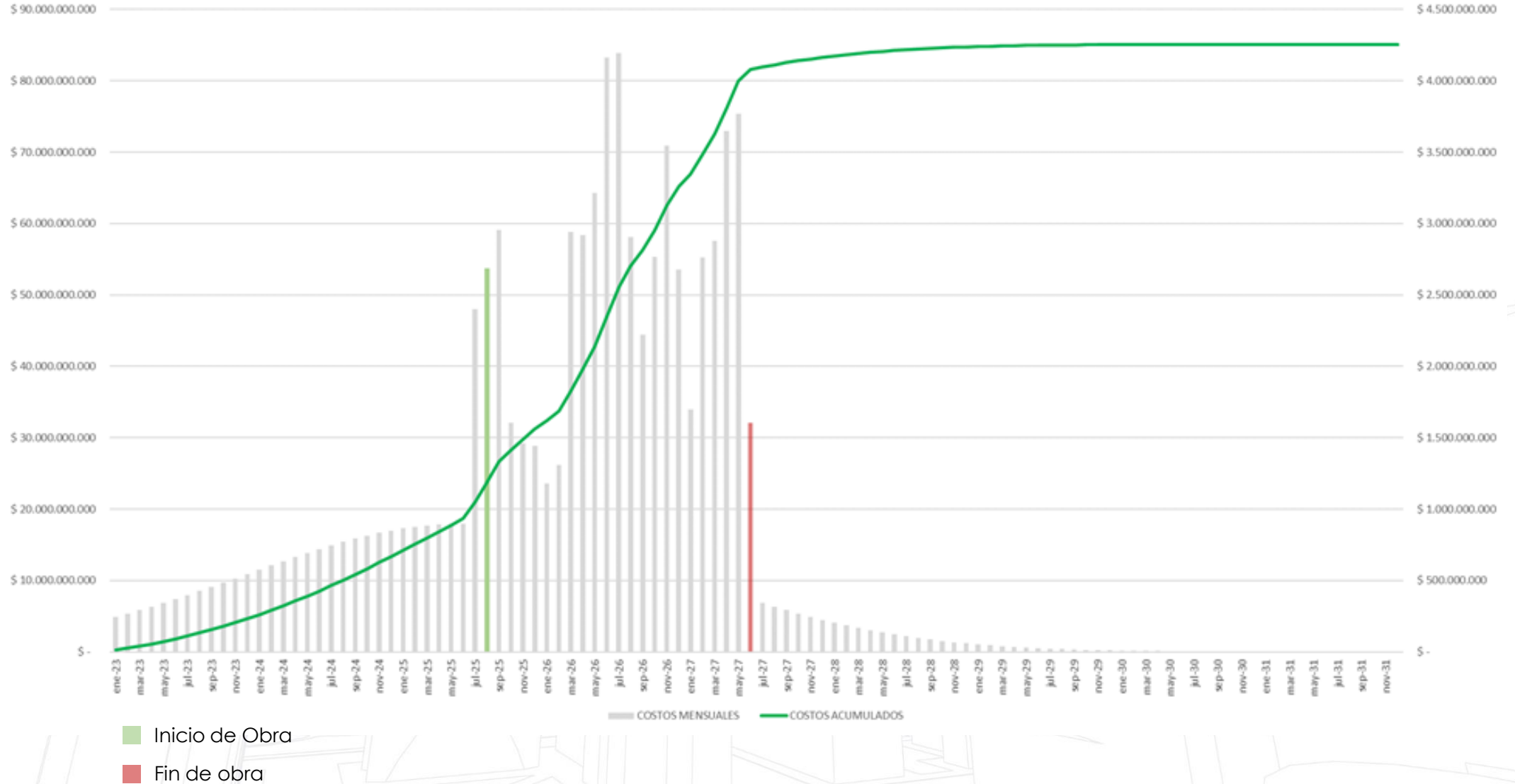
■ Inicio de Obra

■ Fin de obra

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN DE LOS COSTOS - Valor Planeado (CD + CI)

KICKOFF MEETING



# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN FINANCIERA – VALORACIÓN LOTES ÚTILES

<b>NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES</b>	<b>3.840</b>
<b>VALOR PROMEDIO VENTA VIVIENDA (PROYECTADO)</b>	<b>\$ 616.868.209</b>

<b>VENTAS TOTALES EN VIVIENDA</b>	<b>\$ 2.368.773.923.613</b>	<b>100%</b>
(-) Costo directo	\$ 1.302.825.657.987	55,0%
(-) Costo Indirecto	\$ 402.691.567.014	17,0%
(-) Costo Financiero	\$ 59.219.348.090	2,5%
<b>(-) TOTAL COSTOS</b>	<b>\$ 1.764.736.573.092</b>	<b>74,5%</b>
(-) Utilidad	\$ 236.877.392.361	10,0%
<b>VALOR RESIDUAL DEL LOTE URBANIZADO</b>	<b>\$ 367.159.958.160</b>	<b>15,5%</b>

<b>M<sup>2</sup> lotes útiles urbanizados</b>	<b>164.642</b>
<b>Valor m2 lote urbanizado</b>	<b>\$ 2.230.050,40</b>

→ Ventas del proyecto  
Urbanización  
Hacienda del Este

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN FINANCIERA – PyG

<b>VENTAS TOTALES LOTES URBANIZADOS</b>	<b>\$</b>	<b>367.159.958.160</b>	<b>100%</b>
(-) Costo directo	\$	46.631.638.555	12,7%
(-) Costo indirectos del proyecto	\$	38.477.810.495	10,5%
(-) Costo indirectos	\$	9.260.381.921	2,5%
(-) Plusvalía	\$	9.111.590.274	2,5%
(-) Cargas Generales	\$	7.512.948.300	2,0%
(-) Compensación VIP	\$	7.408.890.000	2,0%
(-) VSP	\$	5.184.000.000	1,4%
(-) Reserva de contingencia	\$	5.509.259.259	1,5%
(-) Costo Financiero	\$	5.716.087.601	1,6%
(-) Beneficios de gestión CCV	\$	36.715.995.816	10,0%
<b>(-) TOTAL COSTOS</b>	<b>\$</b>	<b>133.050.791.727</b>	<b>36,2%</b>
<b>(-) Utilidad</b>	<b>\$</b>	<b>36.715.995.816</b>	<b>10,0%</b>
(-) Utilidad Inversionista	\$	27.536.996.862	7,5%
(-) Utilidad CCV	\$	9.178.998.954	2,5%
<b>VALOR RESIDUAL DEL LOTE SIN URBANIZAR</b>	<b>\$</b>	<b>197.393.170.617</b>	<b>53,8%</b>
<b>M<sup>2</sup> brutos</b>		<b>351.803</b>	
<b>Valor m2 lote sin urbanizar</b>	<b>\$</b>	<b>561.090</b>	
<b>Avaluo actual por m2 bruto</b>	<b>\$</b>	<b>174.703</b>	
<b>Avaluo total</b>	<b>\$</b>	<b>61.460.899.033</b>	
<b>Plusvalor</b>	<b>\$</b>	<b>135.932.271.584</b>	

Obras

Costos del proyecto que NO son obras

Reserva definida en análisis de riesgos

Honorarios de Constructora Ciudad Viva

Utilidad del proyecto a ser repartida entre inversionista y constructora

Valor del lote a pagar al propietario

Valor agregado gracias al proyecto

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN FINANCIERA – FUENTES Y USOS

Aporte lote (Propietario)	\$	-
Aporte capital (inversionista)	\$	13.682.249.277
Ventas lotes urbanizados	\$	367.159.958.160
Credito constructor	\$	18.652.655.422
<b>FUENTES</b>	<b>\$</b>	<b>399.494.862.859</b>

Costo directo	\$	46.631.638.555
Costo indirecto	\$	38.477.810.495
Reserva de contingencia	\$	5.509.259.259
Credito y financieros	\$	24.368.743.023
Beneficios CCV	\$	36.715.995.816
Pago lote	\$	197.393.170.617
Devolución aporte capital	\$	13.682.249.277
Utilidad	\$	36.715.995.816
<b>USOS</b>	<b>\$</b>	<b>399.494.862.859</b>

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN FINANCIERA – FLUJO DE CAJA

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>FUENTES</b>	APORTE DE CAPITAL	\$ 4.770,8	\$ 8.911,5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	VENTAS	\$ -	\$ -	\$ 33.656,3	\$ 27.537,0	\$ 18.358,0	\$ 82.611,0	\$ 76.491,7	\$ 64.253,0	\$ 64.253,0
	CREDITO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9.326,3	\$ 9.326,3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTAL MES	\$ 4.770,8	\$ 8.911,5	\$ 33.656,3	\$ 36.863,3	\$ 27.684,3	\$ 82.611,0	\$ 76.491,7	\$ 64.253,0	\$ 64.253,0
	ACUMULADO	\$ 4.770,8	\$ 13.682,2	\$ 47.338,6	\$ 84.201,9	\$ 111.886,2	\$ 194.497,2	\$ 270.988,9	\$ 335.241,9	\$ 399.494,9
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>USOS</b>	COSTO DIRECTO	\$ -	\$ -	\$ 7.276,0	\$ 25.642,1	\$ 13.713,5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	COSTO INDIRECTO	\$ 4.654,4	\$ 8.694,1	\$ 10.580,1	\$ 8.389,2	\$ 4.333,6	\$ 1.457,7	\$ 319,1	\$ 45,4	\$ 4,2
	RESERVA DE CONTINGENCIA	\$ -	\$ -	\$ 1.377,3	\$ 2.754,6	\$ 1.377,3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	PAGO DE CREDITO + INT	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.184,4	\$ 12.184,4	\$ -	\$ -
	BENEFICIOS CCV	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9.179,0	\$ 9.179,0	\$ 9.179,0	\$ 9.179,0
	LOTE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 49.348,3	\$ 49.348,3	\$ 49.348,3	\$ 49.348,3
	DEVOLUCIÓN APORTES	\$ -	\$ -	\$ 13.682,2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	UTILIDADES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.343,2	\$ 7.343,2	\$ 7.343,2	\$ 7.343,2	\$ 7.343,2
	TOTAL MES	\$ 4.654,4	\$ 8.694,1	\$ 32.915,7	\$ 36.786,0	\$ 26.767,6	\$ 79.512,6	\$ 78.373,9	\$ 65.915,9	\$ 65.874,7
ACUMULADO	\$ 4.654,4	\$ 13.348,5	\$ 46.264,2	\$ 83.050,2	\$ 109.817,8	\$ 189.330,4	\$ 267.704,3	\$ 333.620,2	\$ 399.494,9	
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>BALANCE</b>		\$ 116,4	\$ 333,7	\$ 1.074,4	\$ 1.151,7	\$ 2.068,4	\$ 5.166,9	\$ 3.284,6	\$ 1.621,7	\$ -

Valores en Millones de Pesos (COP)

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN FINANCIERA – UTILIDAD NETA

<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$</b>	<b>36.715.995.816</b>	<b>10,0%</b>
Utilidad Inversionista	\$	27.536.996.862	7,5%
Utilidad CCV	\$	9.178.998.954	2,5%
<b>(-) IMPUESTOS UTILIDAD (35%)</b>	<b>\$</b>	<b>12.850.598.536</b>	<b>3,5%</b>
(-) Impuestos Utilidad Inversionista (35%)	\$	9.637.948.902	2,6%
(-) Utilidad CCV (35%)	\$	3.212.649.634	0,9%
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$</b>	<b>23.865.397.280</b>	<b>6,5%</b>
Utilidad Inversionista	\$	17.899.047.960	4,9%
Utilidad CCV	\$	5.966.349.320	1,6%

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN FINANCIERA – UTILIDAD NETA, VPN Y TIR REAL

<b>UTILIDAD BRUTA</b>	\$	<b>36.715.995.816</b>	<b>10,0%</b>
Utilidad Inversionista	\$	27.536.996.862	7,5%
Utilidad CCV	\$	9.178.998.954	2,5%
<b>(-) IMPUESTOS UTILIDAD (35%)</b>	\$	<b>12.850.598.536</b>	<b>3,5%</b>
(-) Impuestos Utilidad Inversionista (35%)	\$	9.637.948.902	2,6%
(-) Utilidad CCV (35%)	\$	3.212.649.634	0,9%
<b>UTILIDAD NETA</b>	\$	<b>23.865.397.280</b>	<b>6,5%</b>
Utilidad Inversionista	\$	17.899.047.960	4,9%
Utilidad CCV	\$	5.966.349.320	1,6%



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
APORTES	-\$ 4.770,78	-\$ 8.911,47	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
DEVOLUCIÓN APORTES	\$ -	\$ -	\$ 13.682,25	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.579,81	\$ 3.579,81	\$ 3.579,81	\$ 3.579,81	\$ 3.579,81
FLUJO INVERSIONISTA	-\$ 4.770,78	-\$ 8.911,47	\$ 13.682,25	\$ -	\$ 3.579,81	\$ 3.579,81	\$ 3.579,81	\$ 3.579,81	\$ 3.579,81
<b>VPN</b>	<b>-\$ 4.770,78</b>	<b>-\$ 7.426,22</b>	<b>\$ 9.501,56</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1.726,37</b>	<b>\$ 1.438,65</b>	<b>\$ 1.198,87</b>	<b>\$ 999,06</b>	<b>\$ 832,55</b>

TASA OPORTUNIDAD REAL	20%
-----------------------	-----

<b>VPN</b>	<b>\$ 3.500,06</b>
------------	--------------------

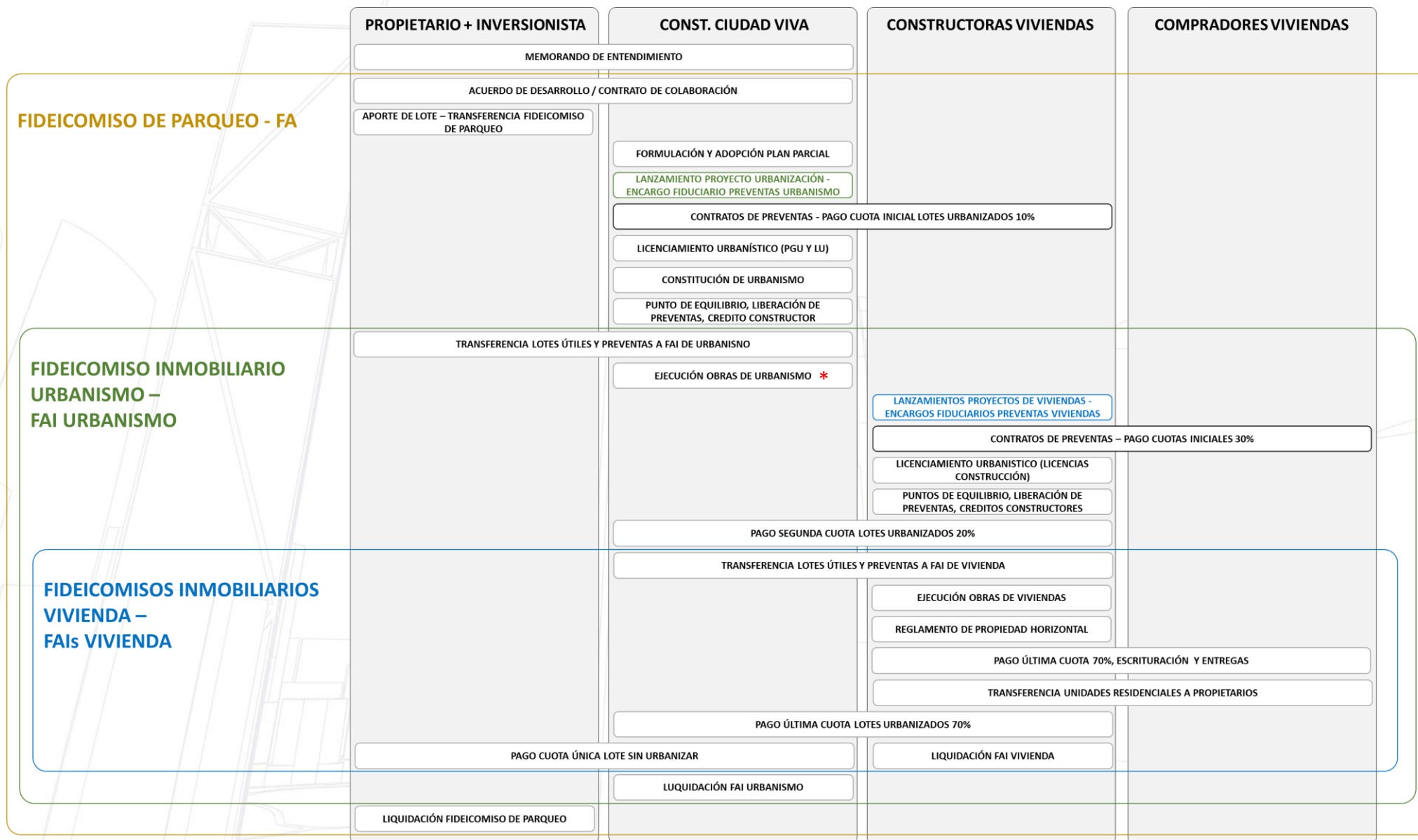
TIR NOMINAL	31,91%
-------------	--------

<b>TIR REAL</b>	<b>25,63%</b>
-----------------	---------------

# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## GESTIÓN LEGAL – ESTRUCTURA JURÍDICA

KICKOFF MEETING



\* Para la ejecución de las obras, se debe realizar un despliegue jurídico contractual y de garantías

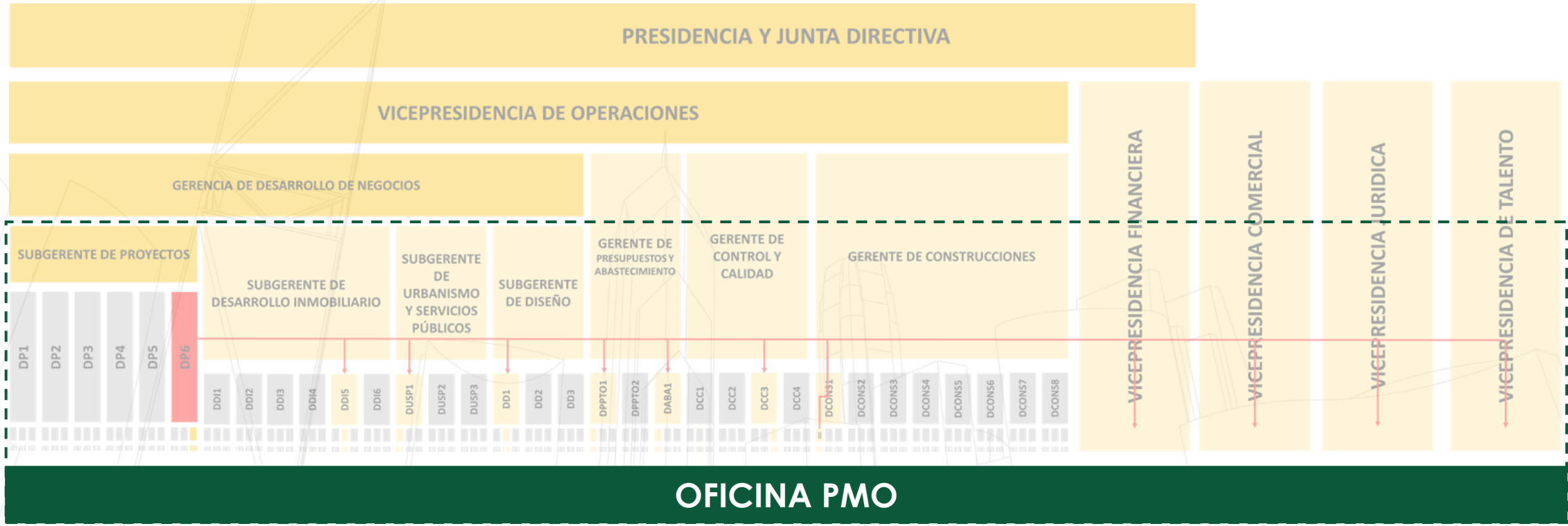
# APROBACIÓN PROCESOS DE PLANEACIÓN

## FIRMA DE ACTA KICKOFF MEETING



KICKOFF MEETING

Nombre del Jueces	Posición	Firma	Fecha
Luis F. Graciano	Inversionista – Yosemite Capital Partners	<i>Luis Fernando Graciano</i>	01/10/2023
Celia Gallego L	Propietaria Lote Hacienda del Este	<i>Celia Gallego</i>	01/10/2023
Roberto Mejia M	Presidente Ciudad Viva	<i>Roberto Mejia M</i>	01/10/2023
Natalia Moreno T	Vicepresidenta de Operaciones Ciudad Viva	<i>Natalia Moreno</i>	01/10/2023
Daniel Rugeles G	Gerente Desarrollo de Negocios Ciudad Viva	<i>Daniel Rugeles G</i>	01/10/2023
Camilo Forero S	Subgerente de Proyectos Ciudad Viva	<i>Camilo Forero Sanchez</i>	01/10/2023
Santiago Acosta	Director de Proyecto Urb. Hacienda del Este	<i>Santiago Acosta S</i>	01/10/2023



### Cultura de Mejora Continua

Capitalización de la experiencia. Métricas para aumentar el aprendizaje institucional.



### Gestión Proactiva de Riesgos

Anticipa permisos, subcontratos, condiciones climáticas y disponibilidad de materiales.



### Alineación Estratégica

Asegura que los proyectos contribuyan a los objetivos corporativos, no como obras aisladas.



### Mayor Eficiencia y Transparencia

Reduce el retrabajo, minimiza sorpresas y mejora el control de costos.

La Oficina de Gestión de Proyectos actúa como eje central en la implementación del modelo PMI, garantizando alineación estratégica, control riguroso y excelencia operativa en cada fase del proyecto.



# RIESGOS MATERIALIZADOS

## R1. Retraso en el cronograma de habilitación urbanística (adopción del Plan Parcial)

PAG 1 DE 66



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO No. 112 DE 2024  
(01 de noviembre de 2024)

**“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial (Hacienda del Este) No. 6, Ubicado en la vereda Calahorra del Municipio de Cajicá”**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 19 de 2012, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Acuerdo No. 016 de 2014 y,

**CONSIDERANDO**

Que de conformidad con el literal b) del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011 *“Por la cual se dictaron normas orgánicas sobre ordenamiento territorial, en materia de ordenamiento del territorio”,* los municipios tendrán la competencia de *“Reglamentar de manera específica los usos del suelo, en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes.”*

Que el artículo 3º de la Ley 388 de 1997 estableció que *“El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: “1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.; 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad y la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible....”*

Que de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 *“Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana”.*

Que el artículo 32 de la Ley 388 de 1997 definió el suelo de expansión urbana como aquel *“Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.”*

Que en el numeral 1º del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”* se señaló que las actuaciones de urbanización en suelo de expansión urbana se deben adelantar *“Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.”*

85 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, la participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del



Calle 2164 407 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Teléfono: 30244194 (21-1) 876556 - 867077  
Correo: contacto@cajica.gov.co | Pagina web: www.cajica.gov.co



PAG 66 DE 66



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

artículo 74 de la Ley 338 de 1997, se deberá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar, entre otros, acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos del tributo podrán celebrar contratos de fiducia en los que el municipio será el beneficiario y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

**TÍTULO VIII  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 64.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.** Los terrenos que forman parte del Plan Parcial, se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que contando con su debida licencia de urbanización de terrenos de conformidad con las normas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria y se haya hecho entrega de ellas al Municipio de Cajicá mediante escritura pública debidamente inscrita en el acto de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme al marco legal vigente.

**ARTICULO 65.- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES.** La curaduría dará curso a trámites de licencias urbanísticas y otras actuaciones sobre los terrenos, con fundamento en el marco legal nacional vigente, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el contenido del presente Decreto, su documento técnico de soporte y documentos anexos, en observancia al Acuerdo 16 de 2014.

**PARÁGRAFO.-** Los diseños técnicos de las solicitudes de licencia de construcción deberán incorporar el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10. Las licencias de construcción serán otorgadas por la curaduría en el marco de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, en especial el código NSR 10 y a la exigencia del decreto 1077 de 2015.

**ARTICULO 66.- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** Las normas contenidas en el presente Decreto rigen para el área del Plan Parcial a partir del día siguiente de la publicación en la Gaceta Municipal y tienen una vigencia de diez (10) años.

**NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**



Calle 2164 407 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Teléfono: 30244194 (21-1) 876556 - 867077  
Correo: contacto@cajica.gov.co | Pagina web: www.cajica.gov.co



RETRASO EN LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

DESPLAZAMIENTO DEL CRONOGRAMA DE PREOPERATIVOS Y DEL INICIO DE OBRAS.

FECHA INICIAL I.O= 07/2025  
FECHA REAL I.O = 11/2025

# RIESGOS MATERIALIZADOS

**R2. Fluctuaciones no previstas en el mercado de insumos de construcción**



**EL CONSTRUCTOR** 12 diciembre 2026  
ECONOMIA • INFRASTRUCTURA • NEGOCIOS

**COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN COLOMBIA SUBIRÍAN HASTA UN 5% ADICIONAL AL IPC EN 2027**

Expertos alertan sobre impacto en nuevos proyectos viales, energéticos y urbanos

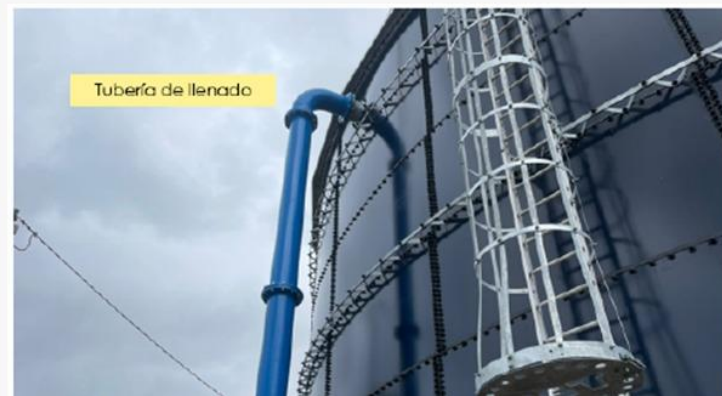
AUMENTO DEL VALOR DE INSUMOS NO PREVISTOS PARA PERIODO 2027

MAYOR IMPACTO POR RETRASO DE INICIO DE OBRA (ENERO A NOVIEMBRE)

**SOBRECOSTO DE \$2.703.278.589,54 EN EL COSTO DIRECTO DE LA OBRA.**

# RIESGOS MATERIALIZADOS

01. Posicionamiento de Cajicá como polo de desarrollo urbano e inversión inmobiliaria



CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA ESTRUCTURÓ EL MECANISMO JURÍDICO QUE PERMITIÓ EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE LA ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUA POTABLE DE CAJICÁ

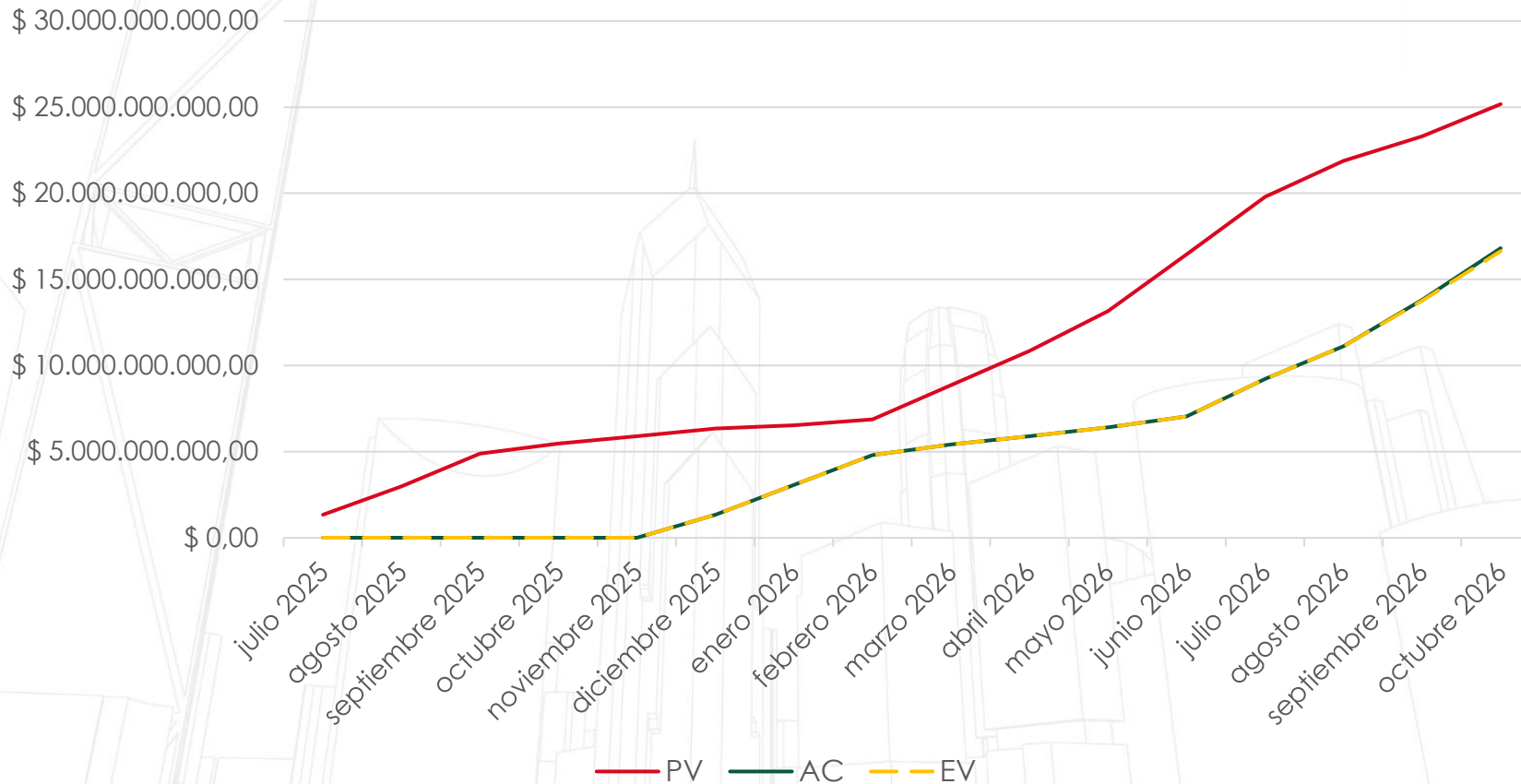
SE GARANTIZÓ LA OFERTA HÍDRICA HASTA EL AÑO 2060 Y POSICIONÓ A CAJICÁ COMO EL MUNICIPIO LIDER EN ACUEDUCTO Y SANEAMIENTO BÁSICO EN LA SABANA DE BOGOTÁ , ATRAYENDO EL DESARROLLO INMOBILIARIO

**INCREMENTO DE IPC+1,5% EN LAS VENTAS DESDE 2029 EN ADELANTE**



# CORTE DE OBRA 1 – OCT/2026

## CURVA S



15 MESES

PROYECTO	COMIENZO PLANEADO	COMIENZO REAL	FIN PLANEADO	FIN ESTIMADO	% COMPLETADO
URB. HACIENDA DEL ESTE	mar 1/07/25	lun 1/12/25	mié 30/06/27	mar 26/10/27	41%

\*No incluye Administración y Gastos Generales

# CORTE DE OBRA 1 – OCT/2026

## PLANEADO VS. EJECUTADO - COSTOS

TAREA	VALOR PLANEADO (PV)	VALOR GANADO (EV)	COSTOS ACTUALES (AC)	PRESUPUESTO TOTAL (BAC)	ESTIMACIÓN A LA CONCLUSIÓN (EAC)
<b>URB. HACIENDA DEL ESTE</b>	<b>\$ 25.173.225.128,26</b>	<b>\$ 16.642.859.947,71</b>	<b>\$ 16.803.715.362,80</b>	<b>\$ 42.880.026.090,42</b>	<b>\$ 43.294.467.143,06</b>
PREPARACIÓN DE SITIO	\$ 4.978.789.051,41	\$ 4.978.789.051,41	\$ 4.978.789.051,41	\$ 4.978.789.051,41	\$ 4.978.789.051,41
MALLA VIAL	\$ 7.652.301.190,49	\$ 1.707.085.205,64	\$ 1.707.085.205,64	\$ 16.444.265.226,94	\$ 16.444.265.226,94
CESIONES PÚBLICAS	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 8.914.836.925,71	\$ 8.914.836.925,71
REDES HIDROSANITARIAS	\$ 7.446.952.216,86	\$ 7.446.952.216,86	\$ 7.446.952.216,86	\$ 7.446.952.216,86	\$ 7.446.952.216,86
REDES ELÉCTRICAS	\$ 3.530.426.417,60	\$ 1.765.213.208,80	\$ 1.900.000.000,00	\$ 3.530.426.417,60	\$ 3.800.000.000,00
RED DE GAS	\$ 265.387.280,26	\$ 132.693.640,13	\$ 132.000.000,00	\$ 265.387.280,26	\$ 264.000.000,00
RED TELECOMUNICACIONES	\$ 1.137.628.651,64	\$ 606.735.280,87	\$ 622.222.222,22	\$ 1.137.628.651,64	\$ 1.166.666.666,67
OBRAS ESPECIALES	\$ 161.740.320,00	\$ 5.391.344,00	\$ 16.666.666,67	\$ 161.740.320,00	\$ 500.000.000,00

\*No incluye Administración y Gastos Generales

- El valor planeado para octubre de 2026 era de \$25.173.225.128,26
- Con el trabajo realizado al corte, el valor realmente ganado fue de \$16.642.859.947,71
- Se gastaron realmente \$16.803.715.362,80

# CORTE DE OBRA 1 – OCT/2026

## ÍNDICE DE RENDIMIENTO DE CRONOGRAMA - SPI

TAREA	VARIACIÓN DEL CRONOGRAMA (SV)	% VARIACIÓN DEL CRONOGRAMA	ÍNDICE DE RENDIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN (SPI)
<b>URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE</b>	<b>-\$ 8.530.365.180,55</b>	<b>-34%</b>	<b>0,66</b>
PREPARACIÓN DE SITIO	\$ 0,00	0%	1
MALLA VIAL	-\$ 5.945.215.984,85	-78%	0,22
CESIONES PÚBLICAS	\$ 0,00	0%	0
REDES HIDROSANITARIAS	\$ 0,00	0%	1
REDES ELÉCTRICAS	-\$ 1.765.213.208,80	-50%	0,5
RED DE GAS	-\$ 132.693.640,13	-50%	0,5
RED TELECOMUNICACIONES	-\$ 530.893.370,77	-47%	0,53
OBRAS ESPECIALES	-\$ 156.348.976,00	-97%	0,03

\* No incluye Administración y Gastos Generales

- A corte octubre 2026 había un desfase negativo en el cronograma de -\$8.530.365.180,55
- El desfase negativo en el cronograma equivalía al 34%
- El proyecto avanzó a una tasa del 64% con respecto a lo planeado

# CORTE DE OBRA 1 – OCT/2026

## ÍNDICE DE RENDIMIENTO DEL COSTO – CPI

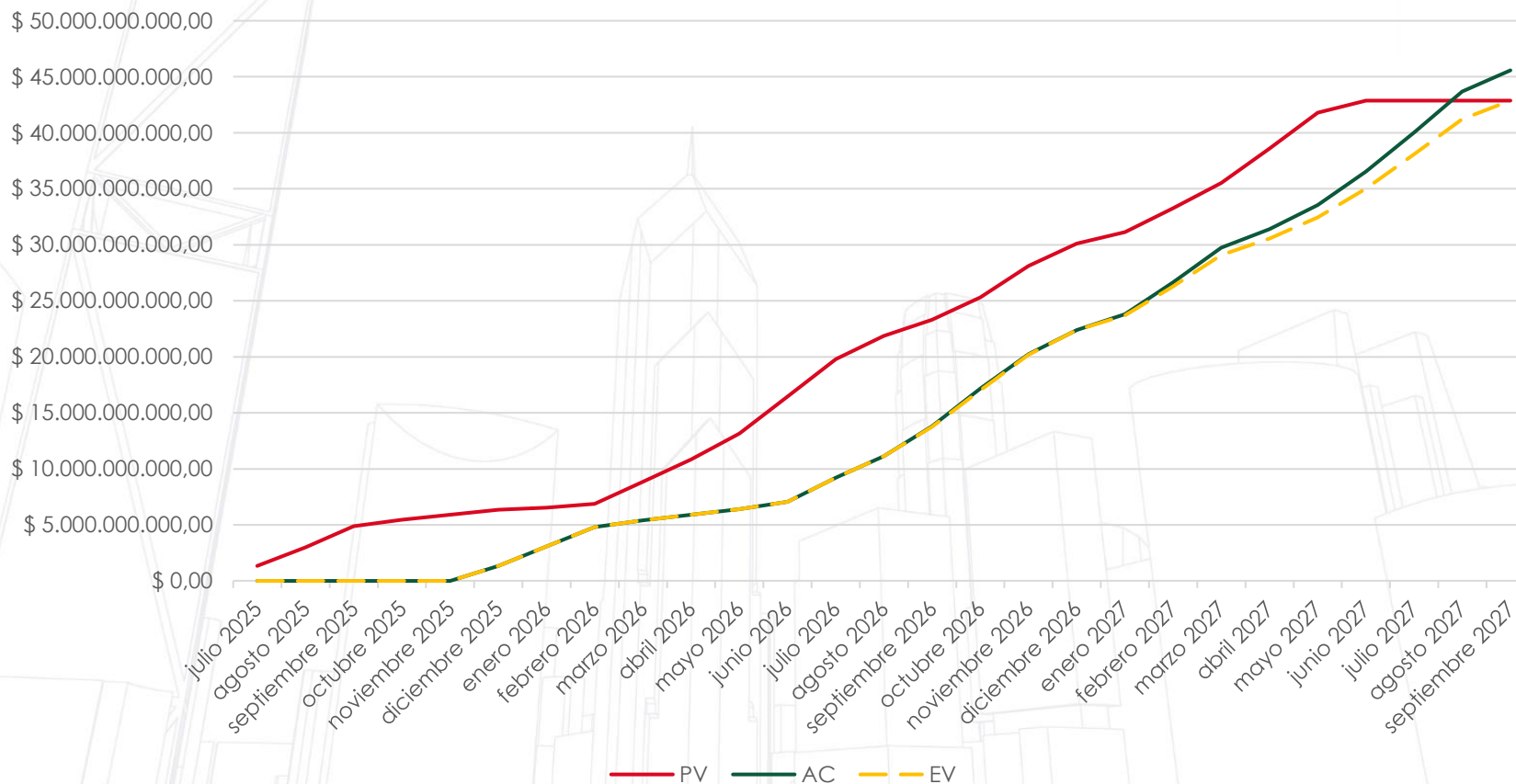
TAREA	VARIACIÓN DEL COSTO (CV)	% VARIACIÓN DEL COSTO	ÍNDICE DE RENDIMIENTO DEL COSTO (CPI)
<b>URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE</b>	<b>-\$ 160.855.415,08</b>	<b>-1%</b>	<b>0,99</b>
PREPARACIÓN DE SITIO	\$ 0,00	0%	1
MALLA VIAL	\$ 0,00	0%	1
CESIONES PÚBLICAS	\$ 0,00	0%	0
REDES HIDROSANITARIAS	\$ 0,00	0%	1
REDES ELÉCTRICAS	-\$ 134.786.791,20	-8%	0,93
RED DE GAS	\$ 693.640,13	1%	1,01
RED TELECOMUNICACIONES	-\$ 15.486.941,35	-3%	0,98
OBRAS ESPECIALES	-\$ 11.275.322,67	-209%	0,32

\* No incluye Administración y Gastos Generales

- A corte octubre 2026 hubo sobrecosto de \$160.855.415,08
- El sobrecosto equivale al 1%
- Por cada peso invertido se obtuvo el 99% de su valor planeado

# CORTE DE OBRA 2 – SEP/2027

## CURVA S



PROYECTO	COMIENZO PLANEADO	COMIENZO REAL	FIN PLANEADO	FIN REAL	% COMPLETADO
URB. HACIENDA DEL ESTE	mar 1/07/25	lun 1/12/25	mié 30/06/27	Jun 30/09/27	100%

\*No incluye Administración y Gastos Generales

24 MESES PLANEADOS  
22 MESES EJECUTADOS + 4 MESES DE RETRASO INICIO DE OBRA

# CORTE DE OBRA 2 – SEP/2027

## PLANEADO VS. EJECUTADO - COSTOS

TAREA	VALOR PLANEADO (PV)	VALOR GANADO (EV)	COSTOS ACTUALES (AC)	PRESUPUESTO TOTAL (BAC)	ESTIMACIÓN A LA CONCLUSIÓN (EAC)
<b>URB. HACIENDA DEL ESTE</b>	<b>\$ 42.880.026.090,42</b>	<b>\$ 42.880.026.090,42</b>	<b>\$ 45.583.304.679,96</b>	<b>\$ 42.880.026.090,42</b>	<b>\$ 45.583.304.679,96</b>
PREPARACIÓN DE SITIO	\$ 4.978.789.051,41	\$ 4.978.789.051,41	\$ 4.978.789.051,41	\$ 4.978.789.051,41	\$ 4.978.789.051,41
MALLA VIAL	\$ 16.444.265.226,94	\$ 16.444.265.226,94	\$ 17.587.121.892,19	\$ 16.444.265.226,94	\$ 17.587.121.892,19
CESIONES PÚBLICAS	\$ 8.914.836.925,71	\$ 8.914.836.925,71	\$ 10.475.258.850,00	\$ 8.914.836.925,71	\$ 10.475.258.850,00
REDES HIDROSANITARIAS	\$ 7.446.952.216,86	\$ 7.446.952.216,86	\$ 7.446.952.216,86	\$ 7.446.952.216,86	\$ 7.446.952.216,86
REDES ELÉCTRICAS	\$ 3.530.426.417,60	\$ 3.530.426.417,60	\$ 3.530.426.417,60	\$ 3.530.426.417,60	\$ 3.530.426.417,60
RED DE GAS	\$ 265.387.280,26	\$ 265.387.280,26	\$ 265.387.280,26	\$ 265.387.280,26	\$ 265.387.280,26
RED TELECOMUNICACIONES	\$ 1.137.628.651,64	\$ 1.137.628.651,64	\$ 1.137.628.651,64	\$ 1.137.628.651,64	\$ 1.137.628.651,64
OBRAS ESPECIALES	\$ 161.740.320,00	\$ 161.740.320,00	\$ 161.740.320,00	\$ 161.740.320,00	\$ 161.740.320,00

\*No incluye Administración y Gastos Generales

- El valor planeado para septiembre de 2027 era de \$42.880.026.090,42
- Con el trabajo realizado al corte, el valor realmente ganado fue de \$42.880.026.090,42, es decir, la ejecución de la obra se finalizó completamente
- Al corte se gastaron realmente \$45.583.304.679,96

# CORTE DE OBRA 2 – SEP/2027

## ÍNDICE DE RENDIMIENTO DE CRONOGRAMA - SPI

TAREA	VARIACIÓN DEL CRONOGRAMA (SV)	% VARIACIÓN DEL CRONOGRAMA	ÍNDICE DE RENDIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN (SPI)
<b>URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>0%</b>	<b>1</b>
PREPARACIÓN DE SITIO	\$ 0,00	0%	1
MALLA VIAL	\$ 0,00	0%	1
CESIONES PÚBLICAS	\$ 0,00	0%	1
REDES HIDROSANITARIAS	\$ 0,00	0%	1
REDES ELÉCTRICAS	\$ 0,00	0%	1
RED DE GAS	\$ 0,00	0%	1
RED TELECOMUNICACIONES	\$ 0,00	0%	1
OBRAS ESPECIALES	\$ 0,00	0%	1

\* No incluye Administración y Gastos Generales

- A corte septiembre 2027 no había un desfase en el cronograma
- El valor ganado era igual al valor planeado, por lo cual, el Índice del rendimiento del cronograma fue igual a 1, es decir, la ejecución de la obra se finalizó completamente

# CORTE DE OBRA 2 – SEP/2027

## ÍNDICE DE RENDIMIENTO DEL COSTO – CPI

TAREA	VARIACIÓN DEL COSTO (CV)	% VARIACIÓN DEL COSTO	INDICE DE RENDIMIENTO DEL COSTO (CPI)
<b>URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE</b>	<b>-\$ 2.703.278.589,54</b>	<b>-6%</b>	<b>0,94</b>
PREPARACIÓN DE SITIO	\$ 0,00	0%	1
MALLA VIAL	-\$ 1.142.856.665,25	-7%	0,94
CESIONES PÚBLICAS	-\$ 1.560.421.924,29	-18%	0,85
REDES HIDROSANITARIAS	\$ 0,00	0%	1
REDES ELÉCTRICAS	\$ 0,00	0%	1
RED DE GAS	\$ 0,00	0%	1
RED TELECOMUNICACIONES	\$ 0,00	0%	1
OBRAS ESPECIALES	\$ 0,00	0%	1

\* No incluye Administración y Gastos Generales

- A corte septiembre 2027 hubo un sobrecosto de -\$2.703.278.589,54
- El sobrecosto equivale al 6%
- Por cada peso invertido se obtuvo el 94% de su valor planeado

# EJECUCIÓN PLAN DE COMUNICACIONES

## RESUMÉN GENERAL VIDA ÚTIL DEL PROYECTO

TIPO DE COMUNICACIÓN	FORMATO PRINCIPAL	FRECUENCIA PROMEDIO	TOTAL	MEDIO DE ALMACENAMIENTO PRINCIPAL
Actas de reunión (obra, comités, avances)	Documento PDF / Word	Semanal durante obra, mensual en cierre	642	SharePoint
Correos electrónicos formales	Correo institucional (Outlook)	Diario	18.740	Servidor CCV
Informes técnicos	Plantilla estandarizada (Excel/PDF)	Mensual	108	SharePoint
Reuniones de diseño y planificación	Virtual (Teams) + acta resumida	Quincenal (fase 1)	112	SharePoint
Reuniones con entidades públicas (CAR, Planeación, Curaduría)	Presencial + minuta firmada	Trimestral (fase 1 y 2)	38	SharePoint
Comités de obra y seguimiento	Presencial + acta digital	Quincenal en obra	94	SharePoint
Comunicados externos / prensa / comunidad	PDF / boletines web / redes	Semestral	18	Página web del proyecto
Reportes de seguimiento al cronograma (MS Project)	PDF generado del software	Mensual durante obra	24	SharePoint
Notificaciones contractuales y administrativas	Oficio formal / correo firmado	Según evento	311	SharePoint
Juntas del proyecto	Presencial + acta digital	Semestral	18	SharePoint
Comunicaciones no formales* (mensajería, llamadas, coordinación en campo)	Chat Teams y bitácoras de obra	Diaria (fase obra)	9.800	Bitácora digital

**+28K**  
COMUNICACIONES FORMALES  
Documentadas con trazabilidad

**+9.8K**  
COMUNICACIONES NO FORMALES  
Para la coordinación operativa inmediata

**+4K**  
ARCHIVOS EN REPOSITORIO CONSOLIDADO  
Clasificados por área funcional, etapa y tema

**+94%**  
TRAZABILIDAD ALCANZADA  
En intercambios formales

**45%**  
DEL TOTAL DE COMUNICACIONES  
Corresponden a la fase de construcción

# EJECUCIÓN PLAN DE COMUNICACIONES

## INDICADORES DE DESEMPEÑO KPI COMUNICACIONES

INDICADOR (KPI)	DESCRIPCIÓN	FÓRMULA O MÉTODO DE CÁLCULO	META ESTABLECIDA	RESULTADO OBTENIDO	RESULTADO	CONCLUSIÓN
1. Cumplimiento del cronograma de comités de obra	Porcentaje de comités realizados vs los programados en la fase de construcción.	$(\text{Comités realizados} / \text{Comités programados}) \times 100$	$\geq 90 \%$	96%	<input checked="" type="checkbox"/> Cumplido	Se realizaron 94 comités de obra de los 98 programados. Alta disciplina en seguimiento.
2. Cumplimiento de emisión de informes mensuales	Entrega oportuna de reportes técnicos, financieros y HSEQ mensuales.	$(\text{Informes entregados a tiempo} / \text{Informes totales}) \times 100$	$\geq 95 \%$	97%	<input checked="" type="checkbox"/> Cumplido	Excelente cumplimiento en las entregas mensuales.
3. Trazabilidad documental	Porcentaje de comunicaciones formales archivadas correctamente en el repositorio central.	$(\text{Comunicaciones archivadas} / \text{Comunicaciones emitidas}) \times 100$	$\geq 90 \%$	95,60%	<input checked="" type="checkbox"/> Cumplido	Se mantuvo trazabilidad de casi todas las comunicaciones.
4. Cumplimiento de frecuencia de reuniones inter-áreas	Verifica la periodicidad real de las reuniones de coordinación funcional.	$(\text{Reuniones realizadas} / \text{Reuniones planificadas}) \times 100$	$\geq 85 \%$	88%	<input checked="" type="checkbox"/> Cumplido	Frecuencia ligeramente menor en fase de cierre, pero aceptable.
5. Porcentaje de comunicaciones formales	Mide el equilibrio entre comunicaciones formales y no formales.	$(\text{Formales} / \text{Total comunicaciones}) \times 100$	60 – 70 %	63%	<input checked="" type="checkbox"/> En rango	Buen balance: control sin excesiva burocracia.
6. Tiempo promedio de respuesta interna	Promedio de días en responder solicitudes entre áreas.	Promedio de (Fecha respuesta – Fecha solicitud)	$\leq 3$ días	2,6 días	<input checked="" type="checkbox"/> Cumplido	Flujo interno eficiente gracias a Teams y SharePoint.
7. Efectividad de comunicación externa (entidades públicas)	Cumplimiento de respuestas a requerimientos institucionales en plazo.	$(\text{Respuestas en plazo} / \text{Total requerimientos}) \times 100$	$\geq 90 \%$	80%	<input checked="" type="checkbox"/> Incumplido	Relaciones institucionales sólidas, pero con retrasos.
8. Nivel de satisfacción del equipo de proyecto con las comunicaciones	Promedio de resultados de encuesta final interna.	Promedio de calificación (escala 1–5)	$\geq 4,0$	4,3	<input checked="" type="checkbox"/> Cumplido	El personal valoró positivamente la claridad y oportunidad.
9. Control de versiones y seguridad documental	Porcentaje de documentos que mantuvieron control de versiones correcto.	$(\text{Documentos con control correcto} / \text{Total}) \times 100$	$\geq 90 \%$	94%	<input checked="" type="checkbox"/> Cumplido	Buena gestión documental a través de SharePoint.
10. Nivel de cumplimiento general del plan de comunicaciones	Promedio ponderado de todos los indicadores anteriores.	Promedio (%)	$\geq 90 \%$	94%	<input checked="" type="checkbox"/> Excelente	El plan de comunicaciones se ejecutó de forma integral y efectiva.

**94%**  
**CUMPLIMIENTO GLOBAL**  
 Ejecución integral y efectiva del Plan de Comunicaciones durante 9 años

**9/10**  
**INDICADORES CUMPLIDOS**  
 Mayoría de KPI superaron o alcanzaron metas establecidas

**4.3/5**  
**SATISFACCIÓN DEL EQUIPO**  
 Equipo del proyecto valoró positivamente claridad y oportunidad comunicacional

**2,6 días**  
**RESPUESTA INTERNA**  
 Flujo interfuncional ágil y eficiente mediante plataformas digitales

# EJECUCIÓN PLAN DE ADQUISICIONES

## CRONOGRAMA DE ADQUISICIONES



Licity

CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA



[Volver a mis proyectos](#)

Incluir proyecto en el tablero principal

### URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE

Tablero

Plan de Compras

Licitaciones

Equipo de trabajo

**¡Nuevo!**  
Flujo de aprobaciones

Planear Licitación

Línea base

Importar Plan de compras

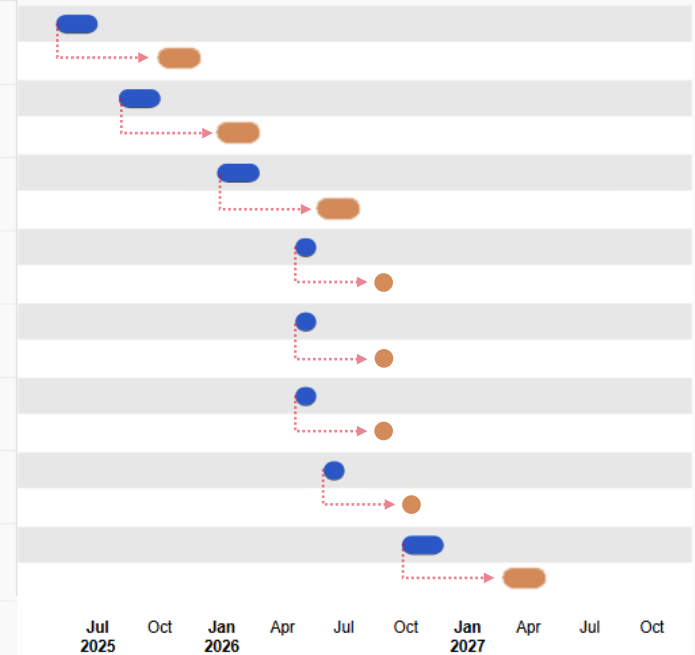
Exportar Plan de compras

9 Licitaciones

01 may. 2025 al 01 dic. 2027 \$ 42.880.026.091

Ult. actualización: 03 nov. 2025

Preparación De Sitio	01 may. 2025 al 01 jul. 2025	\$ 4.978.789.051
Planeada   Terracerías y obras exteriores		
Malla Vial	02 ago. 2025 al 02 oct. 2025	\$ 16.444.265.227
Planeada   Terracerías y obras exteriores		
Redes Hidrosanitarias	26 dic. 2025 al 26 feb. 2026	\$ 7.446.952.217
Planeada   Terracerías y obras exteriores		
Redes Eléctricas	21 abr. 2026 al 21 may. 2026	\$ 3.530.426.418
Planeada   Terracerías y obras exteriores		
Red De Gas	21 abr. 2026 al 21 may. 2026	\$ 265.387.280
Planeada   Terracerías y obras exteriores		
Red Telecomunicaciones	21 abr. 2026 al 21 may. 2026	\$ 1.137.628.652
Planeada   Terracerías y obras exteriores		
Obras Especiales	02 jun. 2026 al 02 jul. 2026	\$ 161.740.320
Planeada   Terracerías y obras exteriores		
Cesiones Públicas	26 sep. 2026 al 26 nov. 2026	\$ 8.914.836.926
Planeada   Terracerías y obras exteriores		



# EJECUCIÓN PLAN DE ADQUISICIONES

## EJEMPLO LICITACIONES



Licity

CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA



[← Volver a licitaciones](#)



Completar

Publicar



**CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA**  
URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE

### PREPARACIÓN DE SITIO

Licitación Clásica
Obra civil
Suministro + Instalación
Requiere mínimo 5 años de experiencia
Código Pro-gr - 000218

KM3 Variante Cajicá Zipaquirá,
No requiere visita
Cerró el 31 de mayo de 2024 a las 03:00
Cerrada
Visualizaciones 21

### Listado de invitados

Panel visible solo para tí



**MILLOR INTERNACIONAL**  
Giovanni Domínguez • rh@paling.com.mx

Invitación en proceso  
El proveedor será invitado cuando se publique la licitación #000000



**SOPORTE TECNICO Y DESARROLLOS E&I**  
ELIUD MALDONADO ROCHA • maldonadorochaeliud@gmail.com

Invitación en proceso  
El proveedor será invitado cuando se publique la licitación #000000



**RP INGENIERIA PROYECTOS Y ARQUITECTURA S.A DE C.V**  
Rp Ingenieria • rpingenieria@outlook.com

Invitación en proceso  
El proveedor será invitado cuando se publique la licitación #000000



**Grupo Constructor MED CER S.A de C.V**  
luis hurtado martin • cotizaciones.medcer@gmail.com

Invitación en proceso  
El proveedor será invitado cuando se publique la licitación #000000



**INFRAESTRUCTURA HIDROCALIDA CARRETERA SA DE CV**  
VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ RIOS • poncioo84@hotmail.com

Invitación en proceso  
El proveedor será invitado cuando se publique la licitación #000000

# EJECUCIÓN PLAN DE ADQUISICIONES

## ESTADO ADQUISICIONES



Licity

CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA



[Volver a mis proyectos](#)

Incluir proyecto en el tablero principal

### URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE

Tablero

Plan de Compras

Licitaciones

Equipo de trabajo

<sup>¡Nuevo!</sup> Flujo de aprobaciones

Buscar Licitación



Registrar adjudicación

Crear licitación

PREPARACIÓN DE SITIO Obra civil  
Licitación Clásica | Pro-gr - 000.218

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



PREPARACIÓN DE SITIO Terracerías y obras exteriores  
Licitación Clásica | Pro-gr - -

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



CESIONES PÚBLICAS Terracerías y obras exteriores  
Licitación Clásica | Pro-gr - -

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



REDES ELÉCTRICAS Terracerías y obras exteriores  
Licitación Clásica | Pro-gr - -

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



MALLA VIAL Terracerías y obras exteriores  
Licitación Clásica | Pro-gr - -

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



REDES HIDROSANITARIAS Terracerías y obras exteriores  
Licitación Clásica | Pro-gr - -

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



RED DE GAS Terracerías y obras exteriores  
Licitación Clásica | Pro-gr - -

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



OBRAS ESPECIALES Terracerías y obras exteriores  
Licitación Clásica | Pro-gr - -

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



RED TELECOMUNICACIONES Terracerías y obras exteriores  
Licitación Clásica | Pro-gr - -

Planeada  
Adjudicada  
Ejecutada  
Liquidada



# EJECUCIÓN PLAN DE ADQUISICIONES

## RESUMÉN GENERAL



Licity

CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA



[Volver a mis proyectos](#)

Incluir proyecto en el tablero principal

### URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE

Tablero

Plan de Compras

Licitaciones

Equipo de trabajo

¡Nuevo!  
Flujo de aprobaciones

Línea base

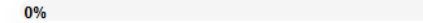
#### Presupuesto vs. Adjudicado

\*Valores en millones de pesos  
**\$ 42.880** presupuestados

**\$ 45.583** adjudicados



#### Ahorros



**\$ 0** ahorrados a la fecha

#### Sobrecostos



**\$ 2.703**

## URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE

**Dirección:** KM3 Variante Cajicá Zipaquirá

**Regional:** Chiapas

**Estado:** Chiapas

**Ciudad:** Acala

**Tipo de proyecto:** Uso Mixto

**Descripción:** Ejecución obras de urbanismo para la habilitación de 35 hectáreas en el Municipio de Cajicá

8

Licitaciones **planeadas**  
03 nov. 2025  
Fecha de creación  
03 nov. 2025  
Última edición

8

Licitaciones **publicadas**



3

Reclamaciones **realizadas**



8

Licitaciones **adjudicadas**



3

Reclamaciones **resueltas**



# EJECUCIÓN PLAN DE ADQUISICIONES

## EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DE PROVEEDORES



CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA



[Volver a mis proyectos](#)

Incluir proyecto en el tablero principal

### URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ESTE

Tablero

Plan de Compras

Licitaciones

Equipo de trabajo

**¡Nuevo!**  
Flujo de aprobaciones

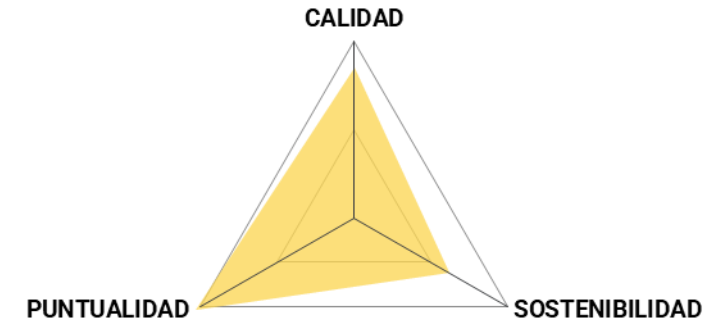
### DESEMPEÑO DE PROVEEDORES

**Malla Vial** - \$16.444.265.226



**MILLOR INTERNACIONAL**

Giovanni Domínguez • rh@paling.com.mx





# PROCESO DE **SEGUIMIENTO Y CONTROL**

# CONTROL BREAKDOWN STRUCTURE

CONTROL Y  
SEGUIMIENTO DEL  
**ALCANCE**

LÍNEA BASE DEL ALCANCE

CONTROL Y  
SEGUIMIENTO DE  
**CAMBIOS**

DOCUMENTACIÓN DE  
CAMBIOS

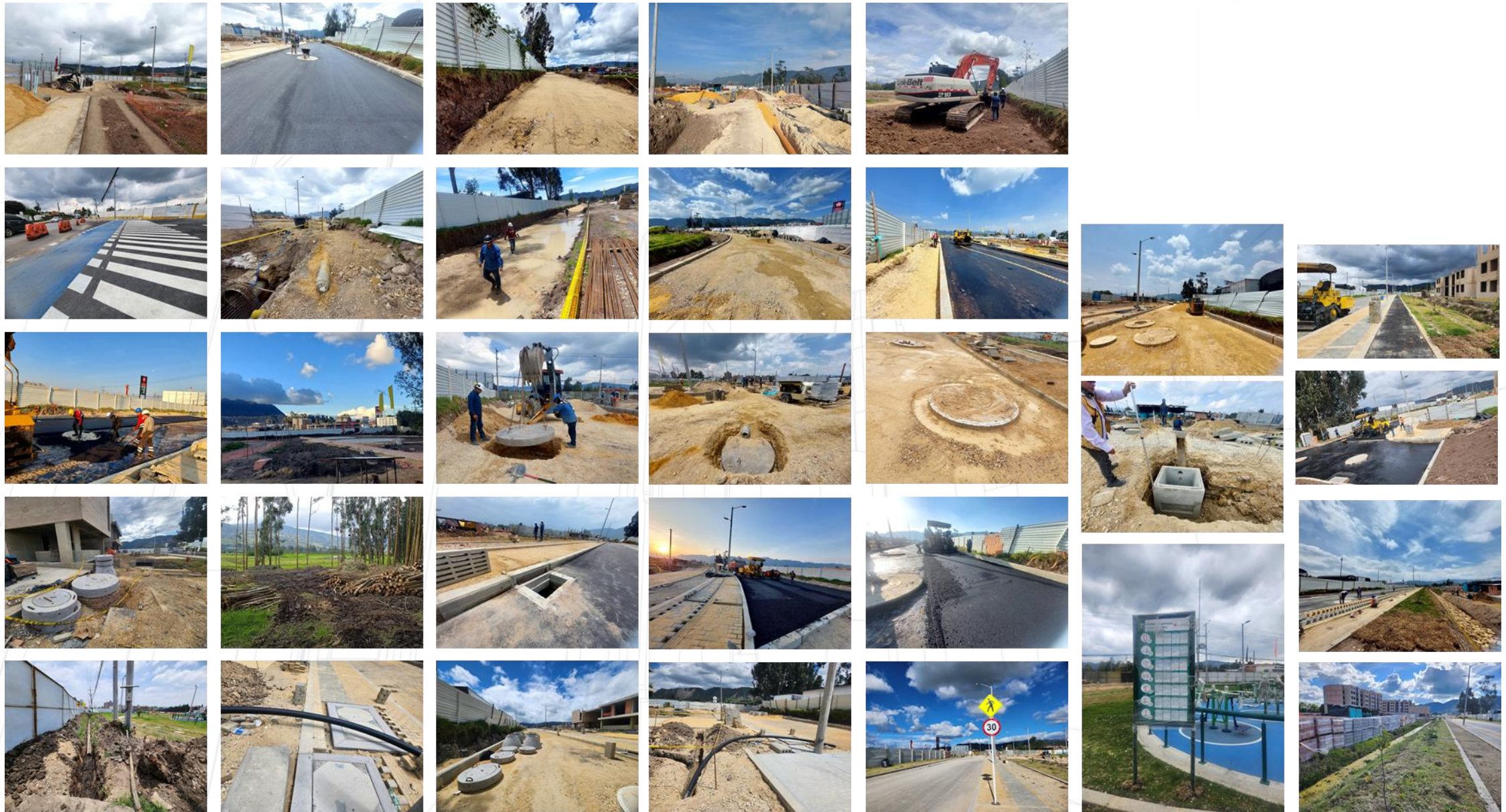
CONTROL Y  
SEGUIMIENTO DE  
**CALIDAD**

INDICADORES Y  
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

CONTROL Y  
SEGUIMIENTO DE  
**RIESGOS**

MITIGACIÓN Y MONITOREO

# CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL ALCANCE

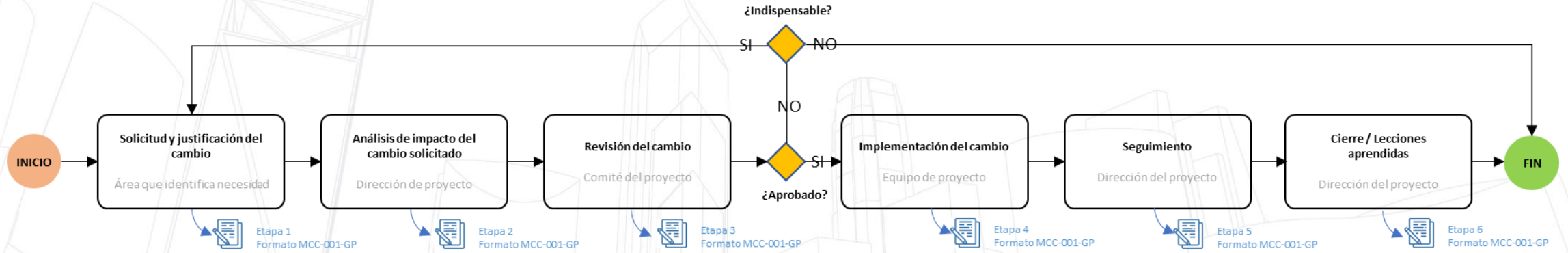


# CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL ALCANCE



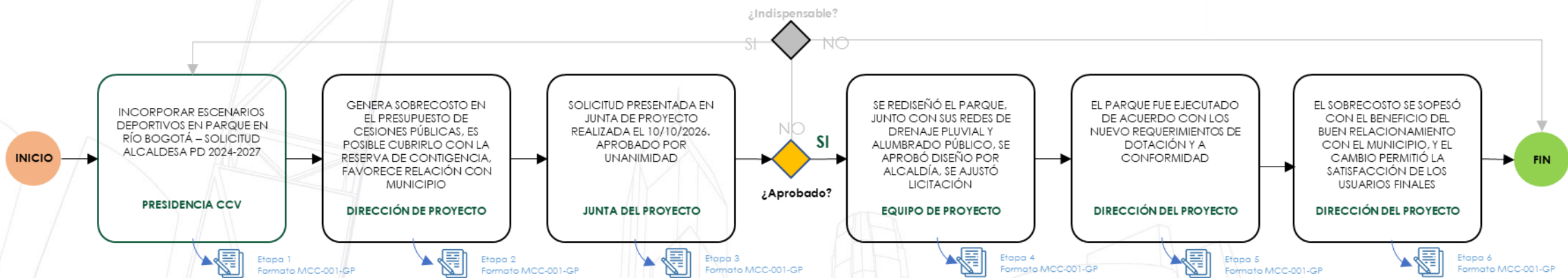
# CONTROL Y SEGUIMIENTO DE CAMBIOS

## FLUJOGRAMA CONTROL DE CAMBIOS



# CONTROL Y SEGUIMIENTO DE CAMBIOS

## EJEMPLO CONTROL DE CAMBIOS



# CONTROL Y SEGUIMIENTO DE CALIDAD

## ENTREGA A ENTIDADES COMPETENTES

OBRA	VOBO DISEÑO CCV	APROBACIÓN DISEÑOS ENTIDADES	EJECUCIÓN OBRA	NO CONFORMIDADES IDENTIFICADAS	NO CONFORMIDADES RESUELTAS	VOBO OBRA CCV	VOBO INTERVENTORÍA	ACTA DE ENTREGA JURÍDICA	ACTA DE ENTREGA MATERIAL	GARANTÍA DE ESTABILIDAD	ENTIDAD QUE RECIBE
VÍA ARTERIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	18	18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SIOP
VÍA LOCAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	13	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SIOP
PARQUE T. RECREATIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	26	26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SPM
PARQUE T. ALAMEDA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	8	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SPM
EQUIPAMIENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SPM
RED DE ACUEDUCTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	11	11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	EPC
RED PLUVIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	19	19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	EPC
RED SANITARIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	23	23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	EPC
RED MEDIA TENSIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ENEL
RED ALUM. PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	9	9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SIOP - ENEL
RED DE GAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VANTI
RED TELECOMUNIC.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	CLARO
JARILLÓN RÍO BOG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	CAR

144

144

# CONTROL Y SEGUIMIENTO DE CALIDAD

## RESOLUCIÓN DE NO CONFORMIDADES (EJEMPLOS)



### RESULTADOS LABORATORIO ASFALTO MDC-19 VIA LOCAL K+30 A K+45

**No conformidad por porcentaje de agua absorbida y contenido de vacíos.**

**Eventos:** Se identifica temperatura de compactación inferior a la definida para fórmula de trabajo.

**Causas:** abandono frente de obra por parte de contratista, enfriamiento de la mezcla.

**Medida:** fresado y reposición de capa asfáltica defectuosa



### DESNIVEL POZOS PZ12 Y PZ13 RESPECTO A RODADURA ASFÁLTICA

**No conformidad por agrietamiento estructura asfáltica.**

**Eventos:** Asentamiento diferenciales, resaltes y agrietamientos en proximidad de pozos generando riesgos e incomodidad a vehículos.

**Causas:** Proceso de compactación de base granular BG 20 realizado sin protocolo y densimetrías.

**Medida:** fresado, retiro y reposición base granular BG 20, compactación, reposición de capa asfáltica defectuosa.



### RESALTO Y PENDIENTE RAMPA PEATONAL INTERSECCIÓN VARIANTE Y VIAL ARTERIAL

**No conformidad resalto, discontinuidad, y riesgo**

**Eventos:** Se identifica dificultad para el tránsito de personas con movilidad reducida por resalto e incumplimiento NTC 6047

**Causas:** Adopción de solución constructiva distinta a la especificada en los planos de diseño.

**Medida:** resane y sellado de juntas entre bordillo y adoquinado peatonal con mortero de cemento tipo M-1:3, a fin de garantizar la correcta transición entre materiales y la durabilidad del acabado.

# CONTROL Y SEGUIMIENTO DE RIESGOS

## RESOLUCIÓN DE NO CONFORMIDADES (EJEMPLOS)

**R1. Retraso en el cronograma de habilitación urbanística (adopción del Plan Parcial)**

PAG 1 DE 66



DECRETO No. 112 DE 2024  
(01 de noviembre de 2024)

**"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial (Hacienda del Este) No. 6, Ubicado en la vereda Calahorra del Municipio de Cajicá"**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

En atención de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere la Ley 385 de 1997, el Decreto Ley 19 de 2012, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Acuerdo No. 016 de 2014 y,

**CONSIDERANDO**

Que de conformidad con el literal b) del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011 "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial, en materia de ordenamiento del territorio", los municipios tendrán la competencia de "Reglamentar de manera específica los usos del suelo, en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes";

Que el artículo 3º de la Ley 385 de 1997 estableció que "El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1º. Facilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios; 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas de interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible...";

Que de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 385 de 1997 "Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y dentro en suelo urbano, rural y de expansión urbana";

Que el artículo 32 de la Ley 385 de 1997 definió el suelo de expansión urbana como aquel "Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determine el Programa de Educación. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público y social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que permitan la concertación y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas";

Que en el numeral 1º del artículo 2.2.2.1.4.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" se señaló que las actuaciones de urbanización en suelo de expansión urbana se deben adoptar "Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos";

05 de la Ley 385 de 1997, adicionado por el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, la participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del



CAJICÁ  
Municipio de Cajicá - Cundinamarca



CAJICÁ  
Municipio de Cajicá - Cundinamarca



PAG 66 DE 66



artículo 74 de la Ley 338 de 1997, se deberá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar, entre otros, acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos del título podrán celebrar contratos de fiducia en los que el municipio será el beneficiario y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

**TÍTULO VIII**

**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 64.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.** Los terrenos que forman parte del Plan Parcial, se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que contaron con su debida licencia de urbanización de terrenos de conformidad con las normas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria y se haya hecho entrega de ellas al Municipio de Cajicá mediante escritura pública debidamente inscrita en el acto de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme al marco legal vigente.

**ARTÍCULO 65.- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES.** La curaduría dará curso a trámites de licencias urbanísticas y otras actuaciones sobre los terrenos, con fundamento en el marco legal nacional vigente, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el contenido del presente Decreto, su documento técnico de soporte y documentos anexos, en observancia al Acuerdo 16 de 2014.

**PARÁGRAFO.-** Los diseños técnicos de las solicitudes de licencia de construcción deberán incorporar el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10. Las licencias de construcción serán otorgadas por la curaduría en el marco de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, en especial el código NSR 10 y a la exigencia del decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 66.- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** Las normas contenidas en el presente Decreto rigen para el área del Plan Parcial a partir del día siguiente de la publicación en la Gaceta Municipal y tienen una vigencia de diez (10) años.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**R2. Fluctuaciones no previstas en el mercado de insumos de construcción**



**O1. Posicionamiento de Cajicá como polo de desarrollo urbano e inversión inmobiliaria**



**RETRASO 4 MESES INICIO DE OBRA.**

Optimización cronograma de obra, para reducir tiempo de ejecución en 2 meses, y mitigar parcialmente el retraso de obra.

**SOBRECOSTO DE \$2.703.278.589**

Imposible de predecir, acrecentado por desplazamiento de cronograma. Mitigado con reserva de contingencia.

**+\$8.107.555.009 EN VENTAS**

Canalización de recursos para el mejoramiento de las condiciones para la atracción de inversión y desarrollo urbano.



PROCESO DE  
**CIERRE**

## CLOSE DOWN ANUNCIO

**AVISO DE CIERRE DE PROYECTO**

La sociedad **CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA S.A.S** identificada con NIT **901.440.615-5**, en calidad de **desarrollador y responsable del proyecto Urbanización Hacienda del Este**, informa al público en general y a las autoridades competentes que **LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA** de dicho proyecto, ubicado en el municipio de **Cajicá, Cundinamarca**, Vereda Calahorra, han culminado su ejecución el día **30 de septiembre de 2027**.

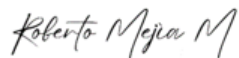
El cierre comprende la terminación de todas las actividades de **urbanismo e infraestructura**, incluyendo la ejecución de redes de servicios públicos, vías internas, zonas verdes, andenes y demás obras contempladas en los planos aprobados por la **Curaduría Urbana No. 2 de Cajicá**, bajo la **Licencia de Urbanización No. 0456-2023** y los diseños de detalle aprobados por la Secretaría de Planeación, Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A.E.S.P, Enel Colombia S.A.E.S.P, Vantí S.A.E.S.P, y Claro Colombia S.A.E.S.P.

Con este cierre, se declara finalizado el proceso constructivo y se da cumplimiento a las obligaciones técnicas, contractuales y normativas establecidas en la legislación urbanística colombiana, en especial el **Decreto 1077 de 2015** y la **Ley 388 de 1997**.

Cualquier observación, comunicación o reclamación relacionada con el cierre del proyecto podrá ser dirigida al correo electrónico **contacto@ciudadviva.com.co** o a la dirección **Carrera 12 No. 91-50, Bogotá D.C.**, dentro de los **treinta (30) días calendario** siguientes a la publicación del presente edicto.

Se expide para efectos de publicidad y conocimiento general.

En **Cajicá (Cundinamarca)**, a los **tres (1) días** del mes de **octubre de 2027**.



**Roberto Mejia M**  
Representante Legal  
**CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA S.A.S.**

**AVISO DE LIQUIDACIÓN DE PROYECTO**

La sociedad **CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA S.A.S** identificada con NIT **901.440.615-5**, en su calidad de **desarrollador y vocero del Patrimonio Autónomo Urbanización Hacienda del Este**, informa al público en general, a los **socios, inversionistas, entidades financieras, constructoras aliadas, proveedores y autoridades competentes**, que se ha iniciado el proceso de **cierre administrativo, financiero y técnico** del **Proyecto Urbanización Hacienda del Este**, ubicado en el municipio de **Cajicá, Cundinamarca**, Vereda Calahorra


El proyecto, desarrollado bajo la **Licencia de Urbanización No. 0456-2023** expedida por la **Curaduría Urbana No. 2 de Cajicá**, y administrado por el Patrimonio Autónomo Urbanización Hacienda del Este ha finalizado en su totalidad. Con base en ello, **CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA S.A.S** procede a realizar el **cierre contable y liquidación del proyecto**, incluyendo la terminación de contratos, conciliación de cuentas, distribución de remanentes fiduciarios, y entrega de informes finales a los entes de control, de conformidad con la normatividad vigente y las cláusulas contractuales del patrimonio autónomo.

Se invita a todos los interesados con obligaciones pendientes o reclamaciones por resolver a presentar sus comunicaciones formales dentro de los **treinta (30) días calendario** siguientes a la publicación del presente aviso, al correo **contacto@ciudadviva.com.co** o en la sede administrativa ubicada en **Carrera 12 No. 91-50, Bogotá D.C.**

Transcurrido dicho plazo, el proyecto **Urbanización Hacienda del Este** se considerará formalmente **cerrado y liquidado**, dando por terminadas las obligaciones financieras, contractuales y administrativas del mismo.

Se expide el presente edicto para efectos de información pública, transparencia y cierre formal del proyecto.

En **Bogotá D.C.**, a los **tres (1) días** del mes de **agosto de 2031**.



**Roberto Mejia M**  
Representante Legal  
**CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA S.A.S.**

# CLOSE BREAKDOWN STRUCTURE

PROCESO DE CIERRE

CIERRE  
**FINANCIERO**

LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO

CIERRE  
**LEGAL**

CIERRE DE DOCUMENTOS  
LEGALES Y CONTRACTUALES

# CIERRE FINANCIERO

## VALORACIÓN LOTES ÚTILES

	EJECUTADO		INICIAL		DIFERENCIA				
<b>VENTAS TOTALES EN VIVIENDA</b>	\$	<b>2.421.080.730.122</b>	<b>100%</b>	\$	<b>2.368.773.923.613</b>	<b>100%</b>	\$	<b>52.306.806.508</b>	<b>2,2%</b>
(-) Costo directo	\$	1.331.594.401.567	55,0%	\$	1.302.825.657.987	55,0%	\$	28.768.743.580	55,0%
(-) Costo Indirecto	\$	411.583.724.121	17,0%	\$	402.691.567.014	17,0%	\$	8.892.157.106	17,0%
(-) Costo Financiero	\$	60.527.018.253	2,5%	\$	59.219.348.090	2,5%	\$	1.307.670.163	2,5%
<b>(-) TOTAL COSTOS</b>	\$	<b>1.803.705.143.941</b>	<b>74,5%</b>	\$	<b>1.764.736.573.092</b>	<b>74,5%</b>	\$	<b>38.968.570.849</b>	<b>74,5%</b>
(-) Utilidad	\$	242.108.073.012	10,0%	\$	236.877.392.361	10,0%	\$	5.230.680.651	10,0%
<b>VALOR RESIDUAL DEL LOTE URBANIZADO</b>	\$	<b>375.267.513.169</b>	<b>15,5%</b>	\$	<b>367.159.958.160</b>	<b>15,5%</b>	\$	<b>8.107.555.009</b>	<b>2,2%</b>

M <sup>2</sup> lotes útiles urbanizados	164.642
Valor m2 lote urbanizado	\$ 2.279.293,94

164.642
\$ 2.230.050,40

164.642
\$ 49.243,54

# CIERRE FINANCIERO

PyG

PROCESO DE CIERRE

	EJECUTADO		INICIAL		DIFERENCIA	
<b>VENTAS TOTALES LOTES URBANIZADOS</b>	<b>\$ 375.267.513.169</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 367.159.958.160</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 8.107.555.009</b>	<b>2%</b>
(-) Costo directo	\$ 46.631.638.555	12,4%	\$ 46.631.638.555	12,7%	\$ -	0,0%
(-) Costo indirectos del proyecto	\$ 38.902.154.858	10,4%	\$ 38.477.810.495	10,5%	\$ 424.344.362	1,1%
(-) Costo indirectos	\$ 9.684.726.284	2,6%	\$ 9.260.381.921	2,5%	\$ 424.344.362	4,6%
(-) Plusvalía	\$ 9.111.590.274	2,4%	\$ 9.111.590.274	2,5%	\$ -	0,0%
(-) Cargas Generales	\$ 7.512.948.300	2,0%	\$ 7.512.948.300	2,0%	\$ -	0,0%
(-) Compensación VIP	\$ 7.408.890.000	2,0%	\$ 7.408.890.000	2,0%	\$ -	0,0%
(-) VSP	\$ 5.184.000.000	1,4%	\$ 5.184.000.000	1,4%	\$ -	0,0%
(-) Reserva de contingencia	\$ 2.390.644.218	0,6%	\$ 5.509.259.259	1,5%	-\$ 3.118.615.042	-56,6%
(-) Costo Financiero	\$ 1.532.245.000	0,4%	\$ 5.716.087.601	1,6%	-\$ 4.183.842.601	-73,2%
(-) Beneficios de gestión CCV	\$ 37.526.751.317	10,0%	\$ 36.715.995.816	10,0%	\$ 810.755.501	2,2%
<b>(-) TOTAL COSTOS</b>	<b>\$ 126.983.433.947</b>	<b>33,8%</b>	<b>\$ 133.050.791.727</b>	<b>36,2%</b>	<b>-\$ 6.067.357.780</b>	<b>-4,6%</b>
<b>(-) Utilidad</b>	<b>\$ 37.526.751.317</b>	<b>10,0%</b>	<b>\$ 36.715.995.816</b>	<b>10,0%</b>	<b>\$ 810.755.501</b>	<b>2,2%</b>
(-) Utilidad Inversionista	\$ 28.145.063.488	7,5%	\$ 27.536.996.862	7,5%	\$ 608.066.626	2,2%
(-) Utilidad CCV	\$ 9.381.687.829	2,5%	\$ 9.178.998.954	2,5%	\$ 202.688.875	2,2%
<b>VALOR RESIDUAL DEL LOTE SIN URBANIZAR</b>	<b>\$ 210.757.327.905</b>	<b>56,2%</b>	<b>\$ 197.393.170.617</b>	<b>53,8%</b>	<b>\$ 13.364.157.288</b>	<b>6,8%</b>
<b>M<sup>2</sup> brutos</b>	<b>351.803</b>		<b>351.803</b>		<b>351.803</b>	
<b>Valor m2 lote sin urbanizar</b>	<b>\$ 599.078</b>		<b>\$ 561.090</b>		<b>\$ 37.988</b>	
<b>Avaluo actual por m2 bruto</b>	<b>\$ 174.703</b>		<b>\$ 174.703</b>		<b>\$ 174.703</b>	
<b>Avaluo total</b>	<b>\$ 61.460.899.033</b>		<b>\$ 61.460.899.033</b>		<b>\$ 61.460.899.033</b>	
<b>Plusvalor</b>	<b>\$ 149.296.428.872</b>		<b>\$ 135.932.271.584</b>		<b>\$ 13.364.157.288</b>	

# CIERRE FINANCIERO

## FUENTES Y USOS

### Inicial

Aporte lote (Propietario)	\$	-
Aporte capital (inversionista)	\$	13.682.249.277
Ventas lotes urbanizados	\$	367.159.958.160
Credito constructor	\$	18.652.655.422
<b>FUENTES</b>	<b>\$</b>	<b>399.494.862.859</b>

Costo directo	\$	46.631.638.555
Costo indirecto	\$	38.477.810.495
Reserva de contingencia	\$	5.509.259.259
Credito y financieros	\$	24.368.743.023
Beneficios CCV	\$	36.715.995.816
Pago lote	\$	197.393.170.617
Devolución aporte capital	\$	13.682.249.277
Utilidad	\$	36.715.995.816
<b>USOS</b>	<b>\$</b>	<b>399.494.862.859</b>

### Ejecutado

Aporte lote (Propietario)	\$	-
Aporte capital (inversionista)	\$	13.682.249.277
Ventas lotes urbanizados	\$	375.267.513.169
Credito constructor	\$	5.000.000.000
<b>FUENTES</b>	<b>\$</b>	<b>393.949.762.446</b>

Costo directo	\$	46.631.638.555
Costo indirecto	\$	38.902.154.858
Reserva de contingencia	\$	2.390.644.218
Credito y financieros	\$	6.532.245.000
Beneficios CCV	\$	37.526.751.317
Pago lote	\$	210.757.327.905
Devolución aporte capital	\$	13.682.249.277
Utilidad	\$	37.526.751.317
<b>USOS</b>	<b>\$</b>	<b>393.949.762.446</b>

# CIERRE FINANCIERO

## FLUJO DE CAJA

Inicial

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
FUENTES	APORTE DE CAPITAL	\$ 4.770,8	\$ 8.911,5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	VENTAS	\$ -	\$ -	\$ 33.656,3	\$ 27.537,0	\$ 18.358,0	\$ 82.611,0	\$ 76.491,7	\$ 64.253,0	\$ 64.253,0
	CREDITO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9.326,3	\$ 9.326,3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTAL MES	\$ 4.770,8	\$ 8.911,5	\$ 33.656,3	\$ 36.863,3	\$ 27.684,3	\$ 82.611,0	\$ 76.491,7	\$ 64.253,0	\$ 64.253,0
	ACUMULADO	\$ 4.770,8	\$ 13.682,2	\$ 47.338,6	\$ 84.201,9	\$ 111.886,2	\$ 194.497,2	\$ 270.988,9	\$ 335.241,9	\$ 399.494,9
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
USOS	COSTO DIRECTO	\$ -	\$ -	\$ 7.276,0	\$ 25.642,1	\$ 13.713,5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	COSTO INDIRECTO	\$ 4.654,4	\$ 8.694,1	\$ 10.580,1	\$ 8.389,2	\$ 4.333,6	\$ 1.457,7	\$ 319,1	\$ 45,4	\$ 4,2
	RESERVA DE CONTINGENCIA	\$ -	\$ -	\$ 1.377,3	\$ 2.754,6	\$ 1.377,3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	PAGO DE CREDITO + INT	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.184,4	\$ 12.184,4	\$ -	\$ -
	BENEFICIOS CCV	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9.179,0	\$ 9.179,0	\$ 9.179,0	\$ 9.179,0
	LOTE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 49.348,3	\$ 49.348,3	\$ 49.348,3	\$ 49.348,3
	DEVOLUCIÓN APORTES	\$ -	\$ -	\$ 13.682,2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	UTILIDADES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.343,2	\$ 7.343,2	\$ 7.343,2	\$ 7.343,2	\$ 7.343,2
	TOTAL MES	\$ 4.654,4	\$ 8.694,1	\$ 32.915,7	\$ 36.786,0	\$ 26.767,6	\$ 79.512,6	\$ 78.373,9	\$ 65.915,9	\$ 65.874,7
ACUMULADO	\$ 4.654,4	\$ 13.348,5	\$ 46.264,2	\$ 83.050,2	\$ 109.817,8	\$ 189.330,4	\$ 267.704,3	\$ 333.620,2	\$ 399.494,9	
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
BALANCE		\$ 116,4	\$ 333,7	\$ 1.074,4	\$ 1.151,7	\$ 2.068,4	\$ 5.166,9	\$ 3.284,6	\$ 1.621,7	\$ -

Ejecutado

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
FUENTES	APORTE DE CAPITAL	\$ 4.820,8	\$ 8.861,5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	VENTAS	\$ -	\$ -	\$ 34.399,5	\$ 28.145,1	\$ 18.763,4	\$ 62.544,6	\$ 100.071,3	\$ 65.671,8	\$ 65.671,8
	CREDITO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.000,0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTAL MES	\$ 4.820,8	\$ 8.861,5	\$ 34.399,5	\$ 28.145,1	\$ 23.763,4	\$ 62.544,6	\$ 100.071,3	\$ 65.671,8	\$ 65.671,8
	ACUMULADO	\$ 4.820,8	\$ 13.682,2	\$ 48.081,8	\$ 76.226,8	\$ 99.990,2	\$ 162.534,8	\$ 262.606,1	\$ 328.277,9	\$ 393.949,8
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
USOS	COSTO DIRECTO	\$ -	\$ -	\$ 1.502,9	\$ 22.925,9	\$ 24.593,5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	COSTO INDIRECTO	\$ 4.795,9	\$ 8.835,6	\$ 10.721,6	\$ 8.389,2	\$ 4.333,6	\$ 1.457,7	\$ 319,1	\$ 45,4	\$ 4,2
	PAGO DE CREDITO + INT	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.532,2	\$ -	\$ -
	BENEFICIOS CCV	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.254,5	\$ 12.508,9	\$ 9.381,7	\$ 9.381,7
	LOTE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 35.126,2	\$ 70.252,4	\$ 52.689,3	\$ 52.689,3
	DEVOLUCIÓN APORTES	\$ -	\$ -	\$ 13.682,2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	UTILIDADES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.254,5	\$ 12.508,9	\$ 9.381,7	\$ 9.381,7
	TOTAL MES	\$ 4.795,9	\$ 8.835,6	\$ 25.906,7	\$ 31.315,1	\$ 28.927,1	\$ 49.092,8	\$ 102.121,6	\$ 71.498,1	\$ 71.456,9
	ACUMULADO	\$ 4.795,9	\$ 13.631,4	\$ 39.538,1	\$ 70.853,2	\$ 99.780,3	\$ 148.873,2	\$ 250.994,7	\$ 322.492,9	\$ 393.949,8
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
BALANCE		\$ 24,9	\$ 50,8	\$ 8.543,7	\$ 5.373,6	\$ 209,9	\$ 13.661,6	\$ 11.611,4	\$ 5.785,1	\$ -

Valores en Millones de Pesos (COP)

# CIERRE FINANCIERO

## UTILIDAD NETA

	EJECUTADO		INICIAL		DIFERENCIA				
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	\$	<b>37.526.751.317</b>	<b>10,0%</b>	\$	<b>36.715.995.816</b>	<b>10,0%</b>	\$	<b>810.755.501</b>	<b>2,2%</b>
Utilidad Inversionista	\$	28.145.063.488	7,5%	\$	27.536.996.862	7,5%	\$	608.066.626	2,2%
Utilidad CCV	\$	9.381.687.829	2,5%	\$	9.178.998.954	2,5%	\$	202.688.875	2,2%
<b>(-) IMPUESTOS UTILIDAD (35%)</b>	\$	<b>13.134.362.961</b>	<b>3,5%</b>	\$	<b>12.850.598.536</b>	<b>3,5%</b>	\$	<b>283.764.425</b>	<b>2,2%</b>
(-) Impuestos Utilidad Inversionista (35%)	\$	9.850.772.221	2,6%	\$	9.637.948.902	2,6%	\$	212.823.319	2,2%
(-) Utilidad CCV (35%)	\$	3.283.590.740	0,9%	\$	3.212.649.634	0,9%	\$	70.941.106	2,2%
<b>UTILIDAD NETA</b>	\$	<b>24.392.388.356</b>	<b>6,5%</b>	\$	<b>23.865.397.280</b>	<b>6,5%</b>	\$	<b>526.991.076</b>	<b>2,2%</b>
Utilidad Inversionista	\$	18.294.291.267	4,9%	\$	17.899.047.960	4,9%	\$	395.243.307	2,2%
Utilidad CCV	\$	6.098.097.089	1,6%	\$	5.966.349.320	1,6%	\$	131.747.769	2,2%

# CIERRE FINANCIERO

## UTILIDAD NETA, VPN Y TIR REAL

	EJECUTADO	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	\$ 37.526.751.317	10,0%
Utilidad Inversionista	\$ 28.145.063.488	7,5%
Utilidad CCV	\$ 9.381.687.829	2,5%
<b>(-) IMPUESTOS UTILIDAD (35%)</b>	\$ 13.134.362.961	3,5%
(-) Impuestos Utilidad Inversionista (35%)	\$ 9.850.772.221	2,6%
(-) Utilidad CCV (35%)	\$ 3.283.590.740	0,9%
<b>UTILIDAD NETA</b>	\$ 24.392.388.356	6,5%
Utilidad Inversionista	\$ 18.294.291.267	4,9%
Utilidad CCV	\$ 6.098.097.089	1,6%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
APORTES	-\$ 4.820,78	-\$ 8.861,47	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
DEVOLUCIÓN APORTES	\$ -	\$ -	\$ 13.682,25	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
UTILIDAD NETA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.049,05	\$ 6.098,10	\$ 4.573,57	\$ 4.573,57
FLUJO INVERSIONISTA	-\$ 4.820,78	-\$ 8.861,47	\$ 13.682,25	\$ -	\$ -	\$ 3.049,05	\$ 6.098,10	\$ 4.573,57	\$ 4.573,57
VPN	-\$ 4.820,78	-\$ 7.384,56	\$ 9.501,56	\$ -	\$ -	\$ 1.225,34	\$ 2.042,24	\$ 1.276,40	\$ 1.063,67

TASA OPORTUNIDAD REAL	20%
-----------------------	-----

	EJECUTADO	INICIAL	DIFERENCIA
VPN	\$ 2.903,88	\$ 3.500,06	-\$ 596,18
TIR NOMINAL	29,30%	31,91%	-2,61%
TIR REAL	23,15%	25,63%	-2,49%

Valores en Millones de Pesos (COP)

# CIERRE FINANCIERO

## RESULTADOS FINALES

### SOCIOS PROPIETARIOS LOTE



Valor lote a favor:  
**\$210.757.327.905**

### SOCIOS INVERSIONISTAS



Utilidad bruta aporte capital:  
**\$28.145.063.488**

### CONSTRUCTORA CIUDAD VIVA



Beneficio total:  
**\$46.908.439.146**

Honorarios:

\$37.526.751.317

Utilidad bruta aporte trabajo:

\$9.381.687.829

# CIERRE LEGAL

## LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO



### ACTA DE LIQUIDACIÓN PATRIMONIO AUTÓNOMO "HACIENDA DEL ESTE"

En la ciudad de Cajicá, Departamento de Cundinamarca, a los 15 días del mes de octubre de 2031, se reúnen las partes intervinientes en el contrato de fiducia mercantil que dio origen al Patrimonio Autónomo "Hacienda del Este", con el propósito de proceder a su liquidación definitiva, una vez cumplidos los fines para los cuales fue constituido.

#### I. IDENTIFICACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

- **Nombre:** Patrimonio Autónomo *Hacienda del Este*
- **Fiduciaria administradora:** Fiducorp Capital Fiduciaria
- **Número de contrato de fiducia:** FA566-784
- **Fecha de constitución:** [10 de enero de 2023]
- **Fideicomitentes:**
  1. **Propietario del lote:** Celia Gallego Lopéz
  2. **Constructora Ciudad Viva S.A.S.** (desarrollador)
  3. **Yosemite Capital Partners S.A.S.** (inversionista del proyecto)
- **Objeto fiduciario:** Administración de los recursos, derechos y obligaciones asociados al desarrollo del proyecto de urbanización *Hacienda del Este*, incluyendo la ejecución del urbanismo, la venta de lotes urbanizados y la distribución de los beneficios generados conforme al plan financiero del proyecto.

#### II. ANTECEDENTES

1. El Patrimonio Autónomo *Hacienda del Este* fue constituido con el propósito de ejecutar la **urbanización integral del predio Hacienda del Este**, mediante la habilitación urbanística, construcción de obras de infraestructura y comercialización de 12 lotes urbanizados a constructoras de vivienda.
2. Durante el desarrollo del proyecto, la fiduciaria administró los recursos provenientes de las **preventas de lotes urbanizados, los aportes de capital de trabajo del inversionista Yosemite Capital Partners, el crédito constructor y los pagos derivados de la venta de los lotes útiles.**
3. Cumplidas las etapas de planeación, ejecución, venta, pago del lote al propietario, cancelación del crédito y distribución de utilidades, se declara finalizado el objeto del patrimonio autónomo.



### ACTA DE LIQUIDACIÓN PATRIMONIO AUTÓNOMO "HACIENDA DEL ESTE"

#### III. ESTADO FINAL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Con base en los informes de cierre financiero y técnico presentados por la fiduciaria, se determina el siguiente estado final:

Concepto	Valor (COP)
Valor total de ventas de lotes urbanizados	\$375.267.513.169
Costos directos ejecutados	\$46.631.638.555
Costos indirectos ejecutados	\$38.902.154.858
Reserva de contingencia ejecutada	\$2.390.644.218
Costos financieros (interés crédito constructor)	\$1.532.245.000
Honorarios Constructora Ciudad Viva (10%)	\$37.526.751.317
Valor pagado al propietario del lote	\$210.757.327.905
Utilidad bruta del proyecto	\$37.526.751.317

#### IV. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

De conformidad con el contrato fiduciario y los acuerdos de participación:

1. **Yosemite Capital Partners S.A.S.** recibe el **75% de la utilidad bruta**, equivalente a **\$28.145.063.488**, en reconocimiento a su aporte de capital de trabajo y riesgo financiero.
2. **Constructora Ciudad Viva S.A.S.** recibe el **25% de la utilidad neta**, equivalente a **\$9.381.687.829**, en reconocimiento a su aporte de capital de trabajo.
3. El **propietario del lote** ha recibido la totalidad del valor acordado por concepto de venta del suelo, equivalente a **\$210.757.327.905**, no quedando saldo pendiente.
4. Se certifica el **pago total del crédito constructor** y la **liberación de las garantías** constituidas a favor de la entidad bancaria financiadora.

#### V. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

- Las obligaciones contractuales y fiduciarias se encuentran **cumplidas a satisfacción**, conforme a los informes finales de la fiduciaria, los reportes de interventoría y los estados financieros auditados.



### ACTA DE LIQUIDACIÓN PATRIMONIO AUTÓNOMO "HACIENDA DEL ESTE"

- Se deja constancia del cumplimiento de las obligaciones tributarias, laborales y de seguridad social derivadas del proyecto.
- No se registran reclamaciones, litigios o pendientes económicos con terceros vinculados al Patrimonio Autónomo.

#### VI. DECLARACIÓN DE LIQUIDACIÓN

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan:

1. Declarar **formalmente liquidado** el Patrimonio Autónomo "Hacienda del Este".
2. Ordenar a la **fiduciaria administradora** realizar la **entrega definitiva de los saldos remanentes**, si los hubiere, conforme a las proporciones de participación establecidas.
3. Archivar el expediente fiduciario, conservar la documentación contractual y emitir el **certificado de liquidación** para efectos legales y contables.

#### VII. FIRMAS DE LAS PARTES

En constancia de lo anterior, se firma la presente acta en tres (3) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Cajicá, a los 15 días del mes de octubre de 2031.

Fideicomitentes / Participantes

*Celia Gallego*  
Celia Gallego L.

Propietario del Lote

*Roberto Mejía M.*  
Roberto Mejía M.

Representante Legal Constructora Ciudad Viva S.A.S.

*Luis F. Graciano*  
Luis F. Graciano

Representante Legal Yosemite Capital Partners S.A

# CIERRE LEGAL

## LIQUIDACIÓN CONTRACTUAL

	PROPIETARIO LOTE	CONST. CIUDAD VIVA	CONSTRUCTORAS VIVIENDAS	COMP
FIDEICOMISO DE PARQUEO - FAI	<input checked="" type="checkbox"/> MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO			
	<input checked="" type="checkbox"/> ACUERDO DE DESARROLLO / CONTRATO DE COLABORACIÓN			
	<input checked="" type="checkbox"/> APORTE DE LOTE – TRANSFERENCIA FIDEICOMISO DE PARQUEO			
		<input checked="" type="checkbox"/> FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN PLAN PARCIAL		
		<input checked="" type="checkbox"/> LANZAMIENTO PROYECTO URBANIZACIÓN - ENCARGO FIDUCIARIO PREVENTAS URBANISMO		
		<input checked="" type="checkbox"/> CONTRATOS DE PREVENTAS - PAGO CUOTA INICIAL LOTES URBANIZADOS 10%		
		<input checked="" type="checkbox"/> LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO (PGU Y LU)		
FIDEICOMISO INMOBILIARIO URBANISMO – FAI URBANISMO	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSFERENCIA LOTES ÚTILES Y PREVENTAS A FAI DE URBANISMO			
		<input checked="" type="checkbox"/> EJECCIÓN OBRAS DE URBANISMO	<input checked="" type="checkbox"/> <b>PAGO A PROVEEDORES, CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS</b>	
			<input checked="" type="checkbox"/> LANZAMIENTOS PROYECTOS DE VIVIENDAS - ENCARGOS FIDUCIARIOS PREVENTAS VIVIENDAS	
			<input checked="" type="checkbox"/> CONTRATOS DE PREVENTAS – PAGO CUOTAS INICIALES 30%	
			<input checked="" type="checkbox"/> LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO (LICENCIAS CONSTRUCCIÓN)	
			<input checked="" type="checkbox"/> PUNTOS DE EQUILIBRIO, LIBERACIÓN DE PREVENTAS, CREDITOS CONSTRUCTORES	
		<input checked="" type="checkbox"/> PAGO SEGUNDA CUOTA LOTES URBANIZADOS 20%		
FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS VIVIENDA – FAIs VIVIENDA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSFERENCIA LOTES ÚTILES Y PREVENTAS A FAI DE VIVIENDA			
		<input checked="" type="checkbox"/> EJECCIÓN OBRAS DE VIVIENDAS		
		<input checked="" type="checkbox"/> REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
			<input checked="" type="checkbox"/> PAGO ÚLTIMA CUOTA 70%, ESCRITURACIÓN Y ENTREGAS	
			<input checked="" type="checkbox"/> TRANSFERENCIA UNIDADES RESIDENCIALES A PROPIETARIOS	
	<input checked="" type="checkbox"/> PAGO ÚLTIMA CUOTA LOTES URBANIZADOS 70%			
	<input checked="" type="checkbox"/> PAGO CUOTA ÚNICA LOTE SIN URBANIZAR		<input checked="" type="checkbox"/> LIQUIDACIÓN FAI VIVIENDA	<input checked="" type="checkbox"/> <b>PAGO ÚLTIMA CUOTA A CCV</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> LIQUIDACIÓN FAI URBANISMO		<input checked="" type="checkbox"/> <b>PAGO ÚTILIDADES A INVERSIONISTA</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO	<input checked="" type="checkbox"/> <b>PAGO LOTE A PROPIETARIO Y HONORARIOS Y ÚTILIDADES A CCV</b>		

# DOCUMENTACIÓN

## EXITOS LOGRADOS Y ERRORES SORTEADOS

### EXITOS LOGRADOS

- Consolidación de un **modelo de negocio innovador**, basado en la valorización del suelo a través de la venta de lotes urbanizados.
- **Adopción exitosa del PMBOK**, lo que permitió trazabilidad entre alcance, tiempo, costo y calidad.
- **Coordinación efectiva entre direcciones funcionales** bajo una estructura matricial débil, garantizando soporte técnico y administrativo transversal.
- **Aplicación efectiva de la reserva de contingencia**, que permitió absorber los sobrecostos generados por la inflación en materiales.
- **Reacción oportuna ante demoras normativas** (Plan Parcial y licenciamiento urbanístico), evitando la paralización total del proyecto.

### ERRORES SORTEADOS

- **Complejidad del modelo fiduciario**, difícil de entender para algunos interesados, lo que generó retrasos en aprobaciones y cierres.
- **Incrementos no previstos en los precios de materiales** que impactaron temporalmente el flujo de caja y los márgenes.
- **Demoras en la adopción del Plan Parcial** por procesos políticos y administrativos externos al control del proyecto.
- **Dificultad en la coordinación con empresas de servicios públicos** por interferencias en redes matrices.
- **Altas exigencias técnicas en la ejecución del urbanismo**, con múltiples frentes simultáneos y supervisión intensiva

# DOCUMENTACIÓN

## EXITOS LOGRADOS Y ERRORES SORTEADOS

### EXITOS LOGRADOS

- **Resiliencia e innovación** por parte de Constructora Ciudad Viva, que mantuvo el liderazgo técnico sin necesidad de aportes de capital.
- **Fortalecimiento de la relación con la comunidad y autoridades locales**, a través de una comunicación constante y un enfoque colaborativo.
- **Crecimiento reputacional** de Ciudad Viva como empresa líder en urbanismo sostenible y gestión integral de proyectos complejos.
- **Cumplimiento de los objetivos financieros**: alta rentabilidad para el inversionista y beneficios significativos para el gestor del proyecto.
- **Integración del enfoque de sostenibilidad**, con criterios HSEQ y alineación a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

### ERRORES SORTEADOS

- **Sobrecarga documental del PMBOK**, que si bien garantizó trazabilidad, generó rigidez y tiempos administrativos mayores.
- **Volatilidad política local**, que afectó la toma de decisiones en temas de licenciamiento y cesiones urbanísticas.
- **Limitaciones logísticas** en fases críticas por restricciones de acceso, clima y disponibilidad de materiales.
- **Subestimación inicial de la gestión social**, que requirió ajustes en la estrategia de relacionamiento comunitario.
- **Desfase temporal entre la planeación técnica y los procesos institucionales**, obligando a reprogramar hitos de ejecución.

# DOCUMENTACIÓN

## PROBLEMAS PRESENTADOS Y SOLUCIONES PROPUESTAS

PROBLEMA IDENTIFICADO	TIPO DE PROBLEMA	SOLUCIÓN IMPLEMENTADA
<b>1. Interferencias con redes matrices de acueducto y alcantarillado</b>	Técnico / Coordinación	Se realizaron levantamientos topográficos complementarios y rediseños parciales de redes secundarias para evitar afectaciones. Se establecieron mesas técnicas semanales con la empresa prestadora del servicio para coordinar empalmes y obras simultáneas.
<b>2. Aumento de precios en materiales de construcción (concretos, tuberías, asfaltos)</b>	Económico / Financiero	Activación de la reserva de contingencia definida en la planeación; renegociación de contratos de suministro con proveedores estratégicos y aplicación de cláusulas de reajuste de precios según índices del DANE.
<b>3. Baja capacidad portante del terreno en algunos sectores</b>	Geotécnico	Implementación de mejoras de suelo mediante sustitución controlada, geotextiles de refuerzo y capas de subbase estabilizada. Se ajustaron espesores de estructura de pavimento para compensar las condiciones detectadas.
<b>4. Retrasos en permisos de cruce y conexión con redes externas</b>	Administrativo / Institucional	Gestión temprana de trámites y firma de convenios interinstitucionales. Se reprogramaron actividades de urbanismo no críticas para mantener la continuidad del proyecto sin afectar el camino crítico.
<b>5. Encharcamientos y erosión en zonas de movimiento de tierra</b>	Ambiental / Constructivo	Instalación de drenajes provisionales y canales de coronación. Implementación de un plan de manejo de aguas lluvias temporal y revegetalización de taludes.
<b>6. Interferencias entre diseños de red eléctrica y telecomunicaciones</b>	Técnico / Coordinación	Creación de un comité técnico de servicios con todos los operadores. Se ajustaron los planos de detalle y se normalizaron las alturas de cámaras y ductos según RETIE y RETILAP.
<b>7. Inestabilidad del cronograma por lluvias prolongadas</b>	Operativo / Clima	Reprogramación dinámica en MS Project priorizando actividades bajo techo y frentes alternos. Aplicación de extensión justificada de plazo y activación de pólizas de cumplimiento.
<b>8. Sobrecostos en transporte de materiales por paro de transportistas</b>	Logístico / Económico	Implementación de un centro de acopio temporal dentro del proyecto para optimizar distancias.
<b>9. Discrepancias entre los diseños aprobados y las condiciones reales en campo</b>	Técnico / Diseño	Aplicación de proceso de gestión de cambios : se generaron actas de rediseño aprobadas por la interventoría, planos récord y aprobación de entidades competentes.
<b>10. Rechazo de parte de la comunidad vecina por afectaciones temporales</b>	Social / Comunicacional	Implementación de un plan de gestión social correctivo, con canales de comunicación directa, compensaciones menores y programas de responsabilidad social para mitigar inconformidades.

# LECCIONES APRENDIDAS

1. La correcta **INTEGRACIÓN** de todas las líneas base (alcance, tiempo y costo) en una sola plataforma de control desde el inicio evita reprocesos y facilita la toma de decisiones coordinadas entre las áreas funcionales.
2. Definir con suficiente detalle la EDT antes de iniciar la ejecución previene ambigüedades y conflictos de **ALCANCE**.
3. La planeación detallada del **CRONOGRAMA** con márgenes realistas no puede limitarse solo a la ejecución de obra, los proyectos de construcción requieren trámites urbanísticos con tiempos que determinan el ritmo real del proyecto.
4. Los **COSTOS** pueden planearse con los mejores métodos y herramientas disponibles, pero nunca serán infalibles. La inclusión temprana de reservas de contingencia permiten prepararse ante la incertidumbre.
5. La **CALIDAD** no depende solo de ensayos técnicos, formatos e informes, sino del compromiso del equipo de obra con la ejecución responsable y la implementación oportuna de los controles.
6. En grandes empresas predomina la estructura funcional, no la proyectizada. El PMBOK suele pasar por alto esta realidad, por lo que el liderazgo del Director de Proyecto es clave para mantener la coordinación entre los **RECURSOS**.
7. Un **RIESGO** conocido y no gestionado es tan peligroso como uno no identificado.

8. Un plan de **COMUNICACIONES** bien definido, garantiza la trazabilidad de la información, no para buscar culpables, sino para encontrar soluciones oportunas y reducir los errores.
9. Estandarizar la gestión de **ADQUISICIONES** mediante plataformas como Licify permite centralizar procesos, comparar ofertas en tiempo real y garantizar la transparencia. Acelerando la contratación, mejorando la trazabilidad y elevando la calidad de contratistas.
10. La aceptación del proyecto de los grupos parte de los **INTERESADOS** depende más de la transparencia y la comunicación continua, que de los resultados financieros o técnicos del proyecto.
11. Más que un plan, **HSEQ** debe ser una cultura. No se trata solo de cumplir normas, sino de incorporar la seguridad, la calidad y el respeto ambiental en cada decisión y acción del proyecto.
12. El éxito **FINANCIERO** del proyecto estuvo en comprenderlo de manera integral y no como una obra civil. Se trató de un modelo con flujos de dinero diferenciados en el tiempo que apalancaron las diferentes etapas del ciclo de vida del proyecto.
13. La estructura **LEGAL** actúa como una garantía de transparencia y seguridad, asegurando que cada decisión se tome dentro de un marco jurídico claro y verificable, que blindo a las partes interesadas frente a riesgos, sanciones o controversias, y fortaleciendo la confianza en el proyecto.

# CONCLUSIONES

Si bien el marco metodológico del PMBOK y la Especialización en Gerencia de Proyectos de Construcción e Infraestructura de la Universidad del Rosario, proporcionan una estructura conceptual útil para comprender los pilares de la gerencia, la ejecución del proyecto Urbanización Hacienda del Este evidencia con absoluta claridad, que **ningún proyecto complejo se gestiona únicamente desde los libros, las matrices o los procesos estandarizados. La teoría fue un punto de partida, pero nunca un marco suficiente.**

En la realidad, la gerencia efectiva exige criterio, flexibilidad y capacidad de leer el contexto. Exige **saber qué procesos aplicar, cuáles adaptar, cuáles simplificar y, en ocasiones, cuáles ignorar, porque la prioridad no es cumplirle a un estándar metodológico y una lista de chequeo, sino hacer que el proyecto avance,** que las obras se construyan, que las aprobaciones salgan y que los riesgos no se conviertan en crisis.

La experiencia demostró que **la carga documental, la cantidad de formatos, los pasos formales y la rigidez metodológica propia del PMBOK pueden convertirse en un freno cuando se aplican de forma mecánica o doctrinaria.** En proyectos reales, sometidos a presiones normativas, políticas, técnicas y sociales, la respuesta no está en llenar matrices, sino en decidir rápido, gestionar actores difíciles, anticiparse a instituciones lentas, resolver problemas constructivos y coordinar equipos diversos con información imperfecta.

# CONCLUSIONES

Las metodologías académicas suelen asumir condiciones ideales: interesados perfectamente alineados, entidades articuladas, disponibilidad de recursos y cronogramas que avanzan según lo planeado. La realidad fue distinta. El proyecto enfrentó retrasos institucionales, complejidad legal, riesgos financieros materializados, exigencias técnicas altas y tensiones con empresas de servicios públicos. Y, aun así, avanzó. No por seguir los procesos del PMBOK al pie de la letra, sino por la capacidad de integrar planeación, técnica y acción en decisiones oportunas, incluso cuando eso implicaba apartarse de la teoría.

En este sentido, la formación académica aporta lenguaje, estructura y comprensión general; pero la verdadera gerencia se construye en la práctica, donde la incertidumbre es la norma y donde la responsabilidad no es elaborar entregables, sino hacer que las cosas pasen. **El proyecto Hacienda del Este confirma que el éxito no provino de obsesionarse con el cumplimiento metodológico, sino de priorizar lo esencial, de actuar con criterio, de corregir a tiempo y de mantener una visión clara del propósito del proyecto, y a veces incluso, de llevar la contraria.**

# CONCLUSIONES

El aprendizaje más valioso no fue memorizar los procesos del PMBOK, sino comprender que la gerencia real, más que metodologías, exige criterio estratégico, juicio técnico de expertos, sentido de urgencia, capacidad de liderazgo, pasión por el proyecto y ansias del resultado. En proyectos urbanos, como el presentado en este documento, la responsabilidad trasciende el cumplimiento documental, se trata de hacer ciudad, de coordinar actores públicos y privados, de materializar infraestructura que transforme el territorio y de crear condiciones reales para mejorar la calidad de vida de las personas. **La Urbanización Hacienda del Este no se vive desde la teoría, se vive desde la calle y desde la capacidad de transformar territorios y realidades, entendiendo que cada decisión técnica, financiera o administrativa tiene un impacto directo en la forma en que vivirán las comunidades este nuevo territorio.**

# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2024). Reducción de las tasas de interés: Un dinamizador de la comercialización de vivienda nueva. [Informe económico]. [https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20\\_Econ%C3%B3mico\\_120.pdf](https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20_Econ%C3%B3mico_120.pdf)

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2025). Informe de Actividad Edificadora febrero de 2025. <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/IAE%20Febrero%202025.pdf>

Cárdenas Torrado, L., Cruz Casallas, N. E., & Álvarez Cardona, N. (2022). Revisión del marco lógico: Conceptualización, metodología, variaciones y aplicabilidad en la gerencia de proyectos y programas. *Revista Inquietud Empresarial*, 22(1), 117–133. <https://doi.org/10.19053/01211048.13408>

Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo. (2014, marzo 28). Radicación 25000-23-27-000-2001-90479-01 (AP).

De la Carrera, F. (2023). *Rejalópolis: Ciudad de fronteras*. Universidad de los Andes.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2022). Informes de Estadística Sociodemográfica Aplicada. Número 7: Patrones y tendencias de la transición urbana en Colombia. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/informes-estadisticas-sociodemograficas/2021-10-28-patrones-tendencias-de-transicion-urbana-en-colombia.pdf>

IDOM. (2018). Estudio del crecimiento y evolución de la huella urbana para los municipios que conforman el área de Bogotá Región. <https://ider.cundinamarca.gov.co/documents/517fe3d58ed74404a07fa52f524a5858/explore>

La República. (2024, 12 de febrero). Empresas líderes del sector de construcción enfrentan panorama retador en 2024. <https://www.larepublica.co/empresas/marval-conconcreto-y-amarillo-son-las-empresas-lideres-del-sector-de-la-construccion-3799447>

# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Mintzberg, H. (1994). *The rise and fall of strategic planning: Reconceiving roles for planning, plans, planners*. Free Press.

Project Management Institute. (2017). *Guía de los fundamentos para la dirección de proyectos (Guía del PMBOK®) (6ª ed.)*. Project Management Institute.

Restrepo, L. F. (2003). *Propuesta matricial de gestión estratégica*. Universidad Externado de Colombia.

Saldarriaga Roa, A. (2013). *Bogotá 1913-2013: Formas de hacer ciudad*. Villegas Editores.

Sanabria, M., & Reyes Ortiz, G. E. (Eds.). (2024). *La estrategia organizacional: Aproximaciones a la teoría y la práctica de este campo*. Editorial Universidad del Rosario. <https://doi.org/10.12804/urosario9789585003262>

United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2019). *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision*. United Nations. <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-Report.pdf>

Nota: Todas las imágenes, tablas y gráficos fueron elaboradas por el autor.

Nota 2: Los logotipos utilizados son ficticios y fueron generados por inteligencia artificial mediante Google, Modelo Gemini, noviembre de 2025.

Nota 3: Si bien el proyecto se basa en un proyecto real, todas las cifras, datos, alcance, cronograma, presupuesto y demás información sensible fue elaborada desde cero para el presente trabajo.