

Casa campestre, vereda Aparco

Autores

Wilson Sneyder Figueroa Aroca

Daniel Eduardo Navarro López



Profesora

Flor Nancy Díaz Piraquive

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

11 de Agosto
Ibagué, Colombia
2025

Declaramos bajo gravedad de juramento, que hemos escrito el presente proyecto integrador de especialización por nuestra propia cuenta, y que, por lo tanto, su contenido es original. Declaramos que hemos indicado clara y precisamente todas las fuentes directas e indirectas de información, y que este proyecto integrador de especialización no ha sido entregado a ninguna otra institución con fines de calificación o publicación.

Wilson Sneyder Figueroa Aroca
Daniel Eduardo Navarro López
11 de Agosto de 2025

Declaración de exoneración de responsabilidad: Declaramos que la responsabilidad intelectual del presente trabajo es exclusivamente de sus autores. La Universidad del Rosario no se hace responsable de contenidos, opiniones o ideologías expresadas total o parcialmente en él.

Wilson Sneyder Figueroa Aroca
Daniel Eduardo Navarro López
11 de Agosto de 2025

Información del proyecto



Construcción de una casa campestre en la vereda Aparco, zona rural del municipio de Ibagué, Tolima; en donde desde el año 2024 fue incluido en el POT, cambiando el uso del suelo e incrementando el valor del terreno.

La empresa a cargo del proyecto es NOVA CONSTRUCCIONES E INGENIERIA SAS, la cual tiene su sede en la ciudad de Ibagué, está dedicada al diseño estructural, arquitectónico y a la construcción de proyectos integrales.

Información del proyecto

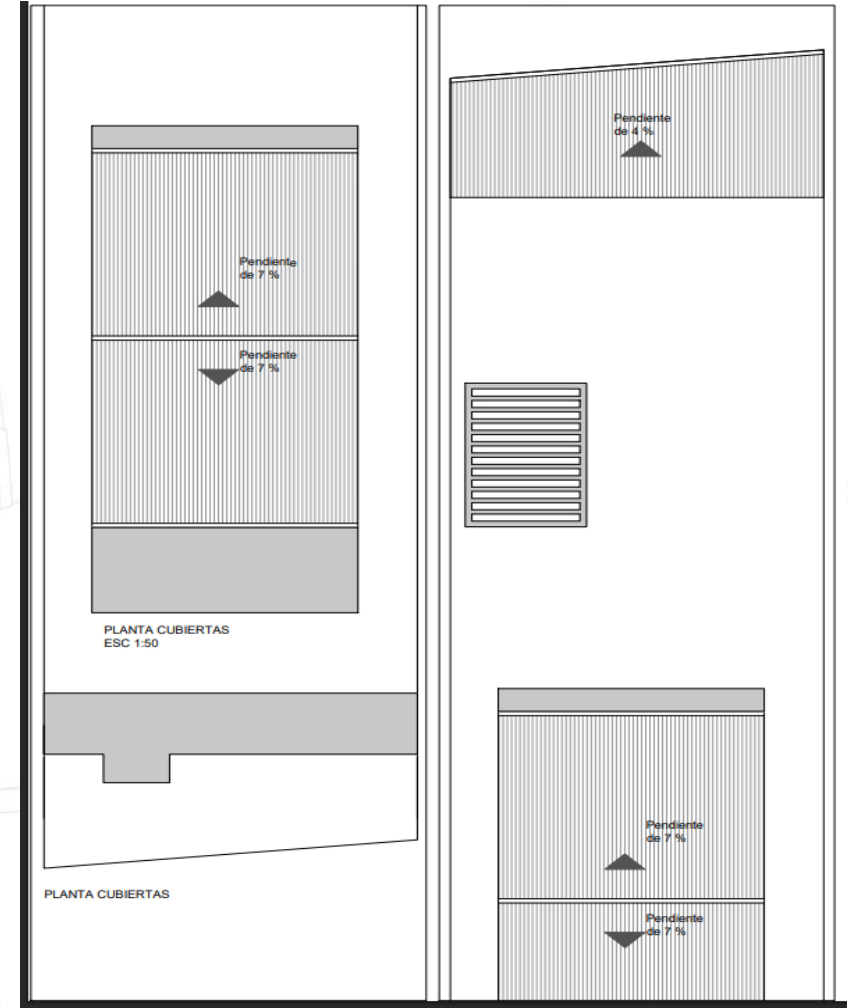
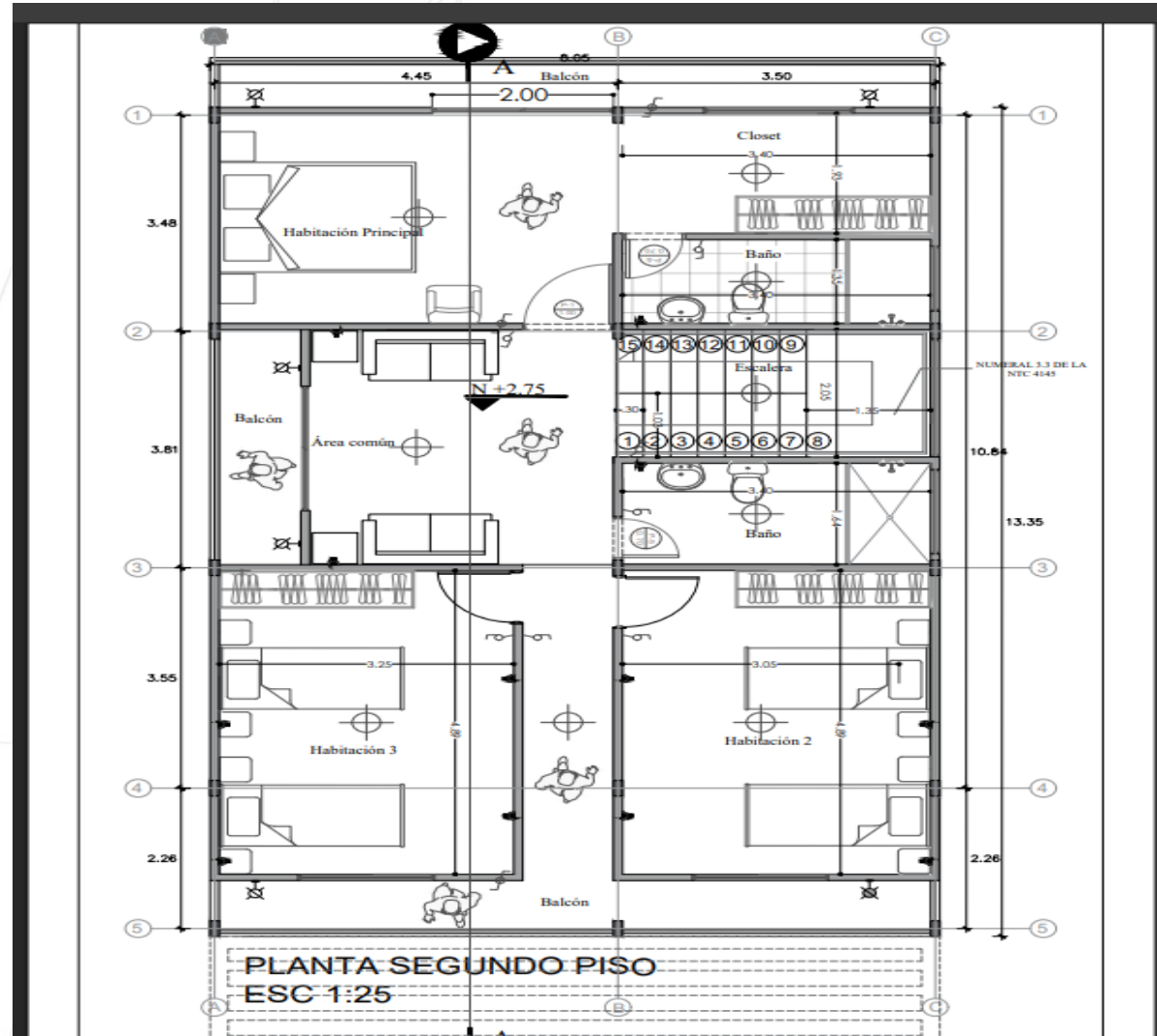


Información del proyecto

El proyecto está compuesto por la vivienda, parqueadero para dos vehículos y zona común.

- ❖ Primer piso de: cocina, baño social, sala-comedor, zona de estar y un pasillo que lleva a la piscina.
- ❖ Segundo piso:
 - Una alcoba principal con baño privado, vestuario.
 - Dos alcobas, un baño social.
- ❖ Zona común: piscina, jacuzzi y zona BBQ. Abastecida por paneles solares con fotoceldas.

Información del proyecto



Información del proyecto



Organigrama



Kick off Meeting


Se invita a los principales interesados del proyecto: Dueño del proyecto, especialistas, dueños de predios agrícolas, desarrollador del proyecto.

Se realizará la reunión en la oficina de la empresa, mostrando el lote del proyecto en la presentación.

Poder/Interés	Bajo interés	Alto interés
Alto poder	<ul style="list-style-type: none">• Curaduría• Planeación• Empresas de servicios públicos	<ul style="list-style-type: none">• Dueño del proyecto• Trabajadores• Especialistas• Dueños de predios agrícolas• Desarrollador del proyecto
Bajo poder	<ul style="list-style-type: none">• Transportadores• Dueño de maquinaria (y volquetas)	<ul style="list-style-type: none">• Ferreterías• Ilumitec (proveedor eléctrico)• Vecinos colindantes• Negocios de alrededor• Turistas• Agencia de turismo

Agenda:
Verificación de asistencia
Presentación de asistentes
Orden del día
Presentación de proyecto
Objetivos
Definición de alcance
Línea de tiempo del proyecto
Descripción de proceso, competencias y responsabilidades
Identificación de necesidades y recursos disponibles
Definición de comunicaciones
Discusión factores relevantes al cliente
Resolución de preguntas
Refrigerio
Firma acta de reunión

Kick off Meeting

	Acta de Reunión			
	Kick off meeting			
	Fecha:	1/07/2025	Hora Inicio:	8:00 a. m.
	Acta No:	1	Hora Fin:	10:00 a. m.

1. Previo a la Reunión

Objetivo	Llevar a cabo la reunión del proyecto "Construcción de casa campestre, vereda Aparco", presentando los interesados y el procedimiento de coordinación, como requisito para el inicio de la etapa de ejecución.
Agenda	Verificación de asistencia Presentación de asistentes Orden del día Presentación de proyecto Objetivos Definición de alcance Línea de tiempo del proyecto Descripción de proceso, competencias y responsabilidades Identificación de necesidades y recursos disponibles Definición de comunicaciones Discusión factores relevantes al cliente Resolución de preguntas Refrigerio Firma acta de reunión

Participantes

Nombre	Dependencia	Nombre	Dependencia
Jerónimo Escobar	Cliente (dueño)	Sneyder Figueroa	Gerente de Proyecto
Juan Pérez	Dueño de predio agrícola	Daniel Navarro	Gerente General
Juan Bermúdez	Ing. Estructural	Héctor García	Ing. Geotecnista


2. Desarrollo de la Reunión


Se realiza esta reunión con el fin de presentar las partes interesadas en el proyecto, así como la caracterización del proceso (objetivos, alcance, requisitos) y los roles y responsabilidades de cada miembro del equipo.

3. Observaciones

Reunión realizada de manera exitosa, cumpliendo los objetivos planteados

Aprobado:


Daniel Navarro
Gerente General

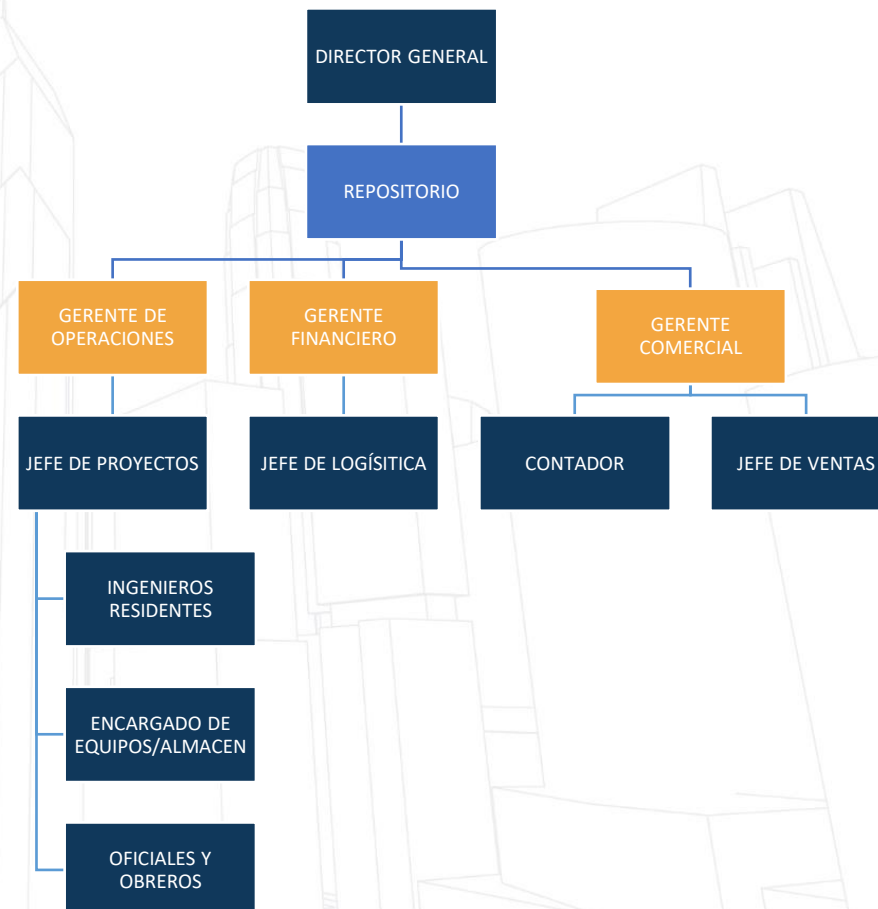

Sneyder Figueroa
Gerente de Proyecto

Oficina PMO

Se implementa una oficina de gerencia de proyectos, con el fin de realizar acompañamiento integral a las diferentes dependencias de la empresa.

Se constituye un repositorio con el fin de:

- Documentar los proyectos realizados
- Fortalecer la gestión del conocimiento
- Preservar lecciones aprendidas



Oficina PMO



Universidad del
Rosario

Calidad: Se adopta un sistema de gestión calidad para la empresa, con el objetivo de asegurar que los productos y servicios generados en este y subsiguientes proyectos cumplan con los estándares de calidad establecidos. Beneficios:
Reducción de errores y reprocesos, estandarización de procesos y fomento de una cultura de mejora continua

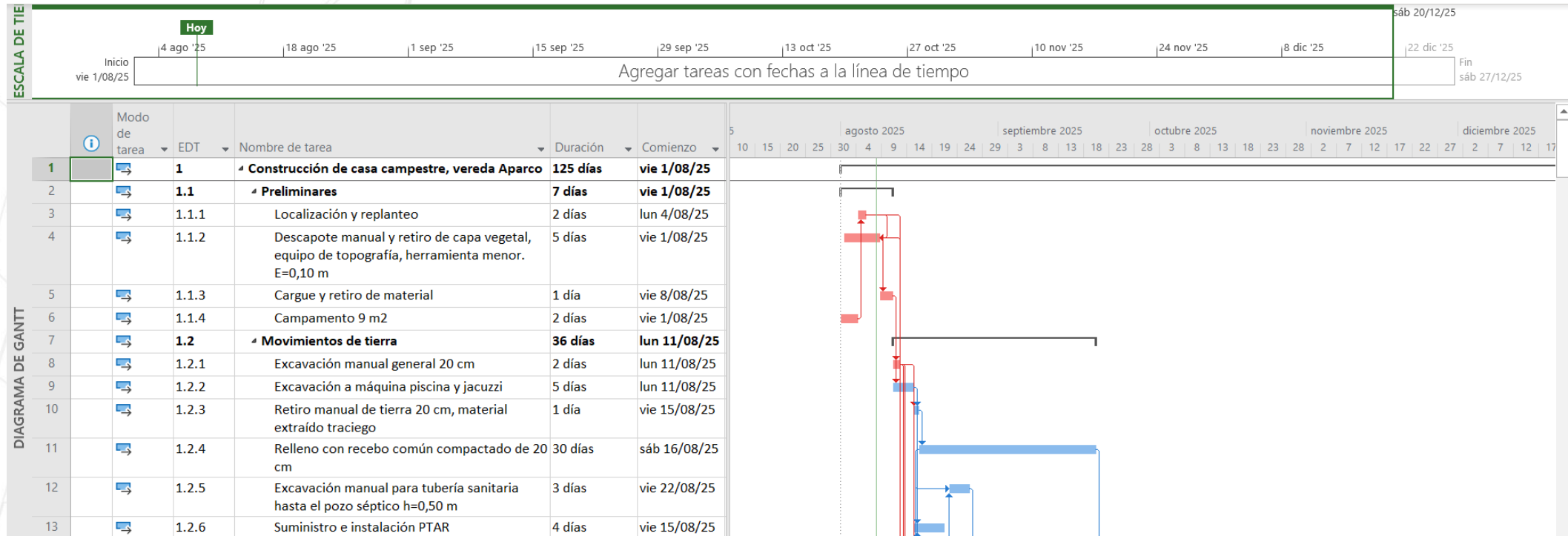
Comunicaciones: La PMO realizará seguimiento a todas las comunicaciones formales de la empresa para asegurar la coherencia de la información. La PMO se encargará del establecimiento de un repositorio central en el que se consolidará toda la información relevante de los proyectos realizados por la empresa, garantizando su trazabilidad, documentación y almacenamiento apropiado.

PMO

RECURSOS: La PMO realizará seguimiento de los recursos asignados a los diferentes proyectos de la empresa, con el fin de apoyar la labor de la gerencia de proyectos en cuanto a optimización de recursos se refiere.

CAMBIOS: Este sistema promueve el mejoramiento de las prácticas institucionales, a través de un enfoque coaching, en el que se realizan sesiones de acompañamiento, capacitaciones de formación y actualizaciones de procesos de la empresa.

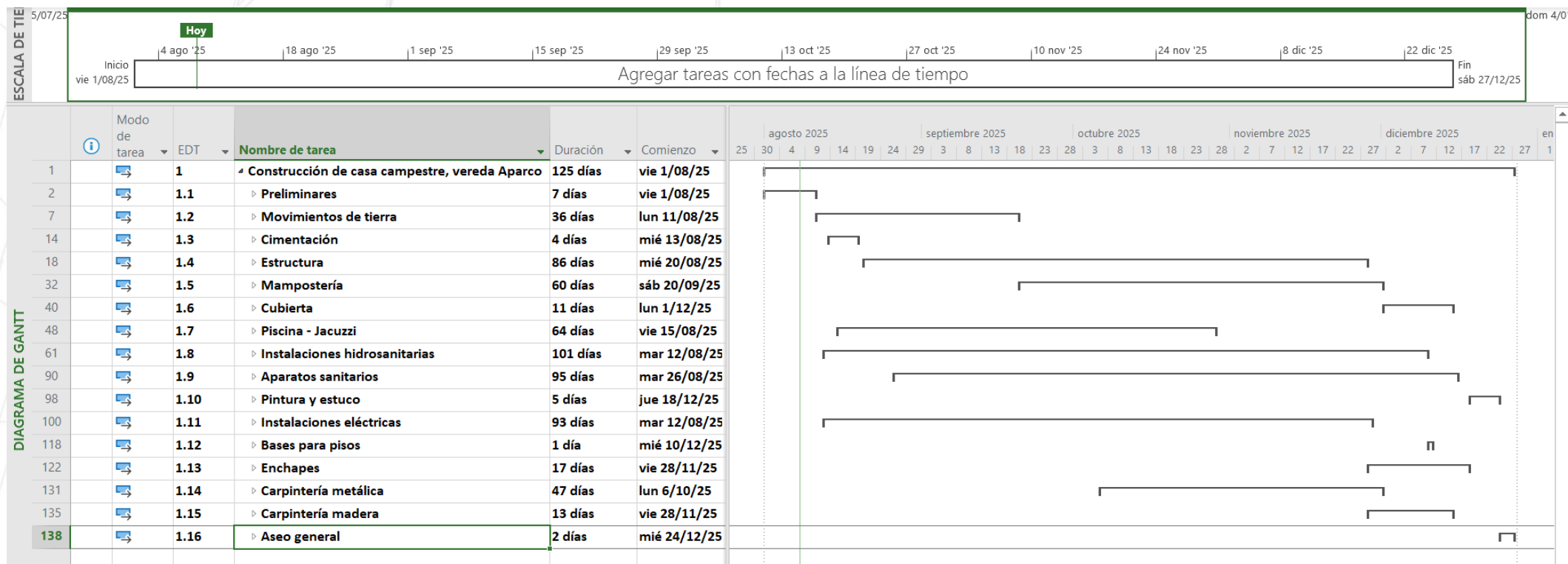
Cronograma: Programación Planeada



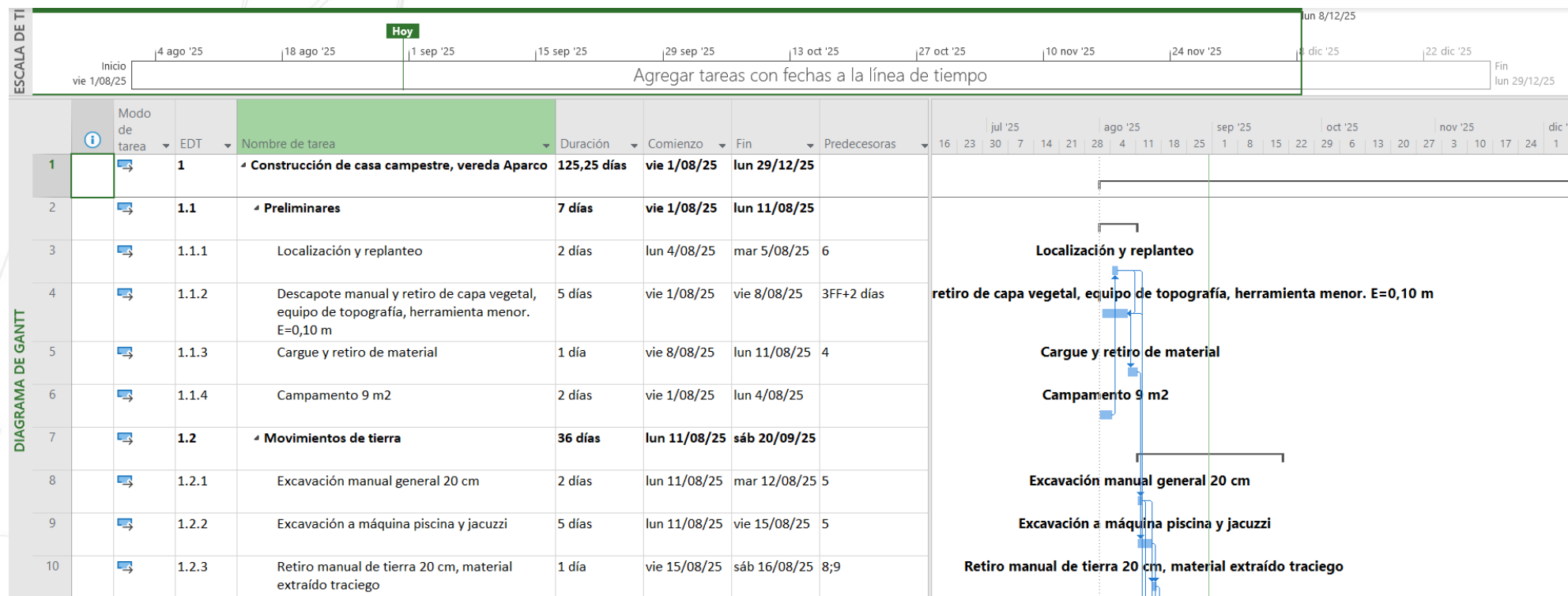
Fecha de inicio: 1 de Agosto de 2025

Fecha de finalización: 27 de Diciembre de 2025

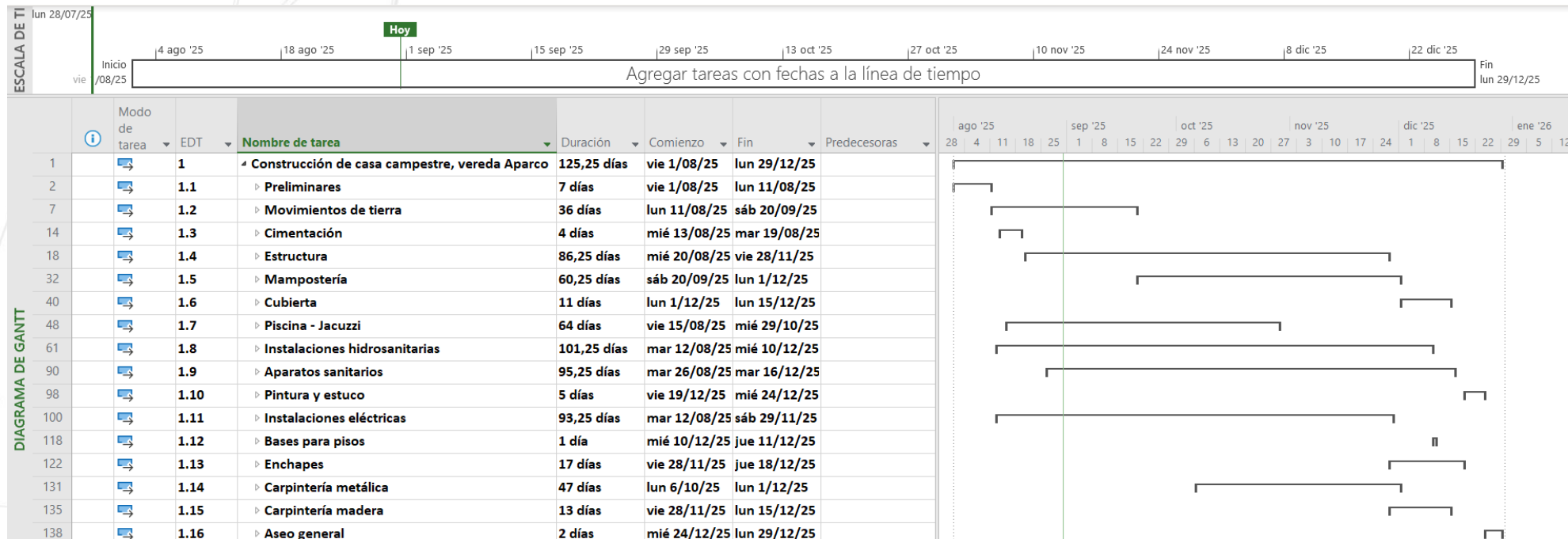
Duración: 125 días hábiles



Cronograma: Programación ejecutada



Entre el cronograma planeado y ejecutado hubo una variación de 1 día hábil, traducido en 2 días calendario, del 27/12/2025 al 29/12/2025.



Presupuesto Planeado

ITEM	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1.1	PRELIMINARES				
1.1.1	Localización y replanteo	M2	220	\$43.068	\$9.474.960,00
1.1.2	Descapote manual y retiro de capa vegetal, equipo de topografía,	M2	220	\$75.750	\$16.665.000,00
1.1.3	Cargue y retiro de material	M3	57,2	\$44.625	\$2.552.550,00
1.1.4	Campamento 9m2	UND	1	\$3.535.811	\$3.535.811,00
	TOTAL CAPÍTULO				\$32.228.321,00
1.2	MOVIMIENTOS DE TIERRA				
1.2.1	Excavación manual general 20 cm	M3	110,00	\$72.800	\$8.008.000,00
1.2.2	Excavación a máquina piscina y jacuzzi	M3	48,40	\$188.250	\$9.111.300,00
1.2.3	Retiro manual de tierra 20 cm, material extraído traciego	M3	205,92	\$62.000	\$12.767.040,00
1.2.4	Relleno con recebo común compactado de 20 cm	M3	73,72	\$873.250	\$64.375.990,00
1.2.5	Excavación manual para tubería sanitaria hasta el pozo séptico h=0,50 m	M3	18,00	\$33.000	\$594.000,00
1.2.6	Suministro e instalación PTAR	UND	1	\$4.295.500	\$4.295.500,00
	TOTAL CAPÍTULO				\$99.151.830,00
1.3	CIMENTACIÓN				
1.3.1	Hierro figurado para estructura de cimentación 1/2" y 3/8"	KG	1.598,43	\$15.891	\$25.400.051,72
1.3.2	Zapata concreto 3000 psi 150x150 cm	M3	21,00	\$493.178	\$10.356.740,63
1.3.3	Viga de cimentación de amarre concreto 3000 psi 25x25 cm	M3	21	\$493.178	\$10.356.740,63

TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$402.489.994,65
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$140.871.498,13
INDIRECTOS + DIRECTOS					\$543.361.492,78
VALOR DEL LOTE					\$150.000.000,00
TOTAL VALOR DEL PROYECTO					\$693.361.492,78

Presupuesto ejecutado

ITEM	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1.1	PRELIMINARES				
1.1.1	Localización y replanteo	M2	220	\$43.068	\$9.474.960,00
1.1.2	Descapote manual y retiro de capa vegetal, equipo de topografía,	M2	220	\$75.750	\$16.665.000,00
1.1.3	Cargue y retiro de material	M3	57,2	\$44.625	\$2.552.550,00
1.1.4	Campamento 9m2	UND	1	\$3.535.811	\$3.535.811,00
	TOTAL CAPÍTULO				\$32.228.321,00
1.2	MOVIMIENTOS DE TIERRA				
1.2.1	Excavación manual general 20 cm	M3	110,00	\$72.800	\$8.008.000,00
1.2.2	Excavación a máquina piscina y jacuzzi	M3	48,40	\$188.250	\$9.111.300,00
1.2.3	Retiro manual de tierra 20 cm, material extraído traciego	M3	205,92	\$62.000	\$12.767.040,00
1.2.4	Relleno con recebo común compactado de 20 cm	M3	73,72	\$873.250	\$64.375.990,00
1.2.5	Excavación manual para tubería sanitaria hasta el pozo séptico h=0,50 m	M3	18,00	\$33.000	\$594.000,00
1.2.6	Suministro e instalación PTAR	UND	1	\$4.295.500	\$4.295.500,00
	TOTAL CAPÍTULO				\$99.151.830,00
1.3	CIMENTACIÓN				
1.3.1	Hierro figurado para estructura de cimentación 1/2" y 3/8"	KG	1.598,43	\$15.891	\$25.400.051,72
1.3.2	Zapata concreto 3000 psi 150x150 cm	M3	21,00	\$493.178	\$10.356.740,63
1.3.3	Viga de cimentación de amarre concreto 3000 psi 25x25 cm	M3	21	\$493.178	\$10.356.740,63

TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$406.457.983,09
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$142.260.294,08
INDIRECTOS + DIRECTOS					\$548.718.277,17
VALOR DEL LOTE					\$150.000.000,00
TOTAL VALOR DEL PROYECTO					\$698.718.277,17

Flujo de caja planeado

Flujo de caja proyectado

	1/08/2025 1/09/2025	1/09/2025 1/10/2025	1/10/2025 1/11/2025	1/11/2025 1/12/2025	1/12/2025 1/01/2026
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5
(+) Ingresos					
Aporte socios	150.000.000				
Cobro de acta	0	208.008.448	208.008.448	0	277.344.597
Cuentas por cobrar	0	0	0	0	0
Préstamo en Cop	60.000.000				
Total Ingreso...	210.000.000	208.008.448	208.008.448	0	277.344.597
(-) Egresos					
Pago a proveedores	0	0	0	0	0
Costos Directos	201.837.712	40.534.049	50.209.282	55.396.940	54.512.011
Administración	2.817.430	2.817.430	2.817.430	2.817.430	2.817.430
Pago obligaciones financieras	10.150.000	10.150.000	10.150.000	10.150.000	10.150.000
Total Egreso...	214.805.142	53.501.479	63.176.712	68.364.370	67.479.441
Flujo de caja del periodo...	-4.805.142	154.506.969	144.831.736	-68.364.370	209.865.156
Saldo de caja...	-4.805.142	149.701.826	294.533.562	226.169.192	436.034.348

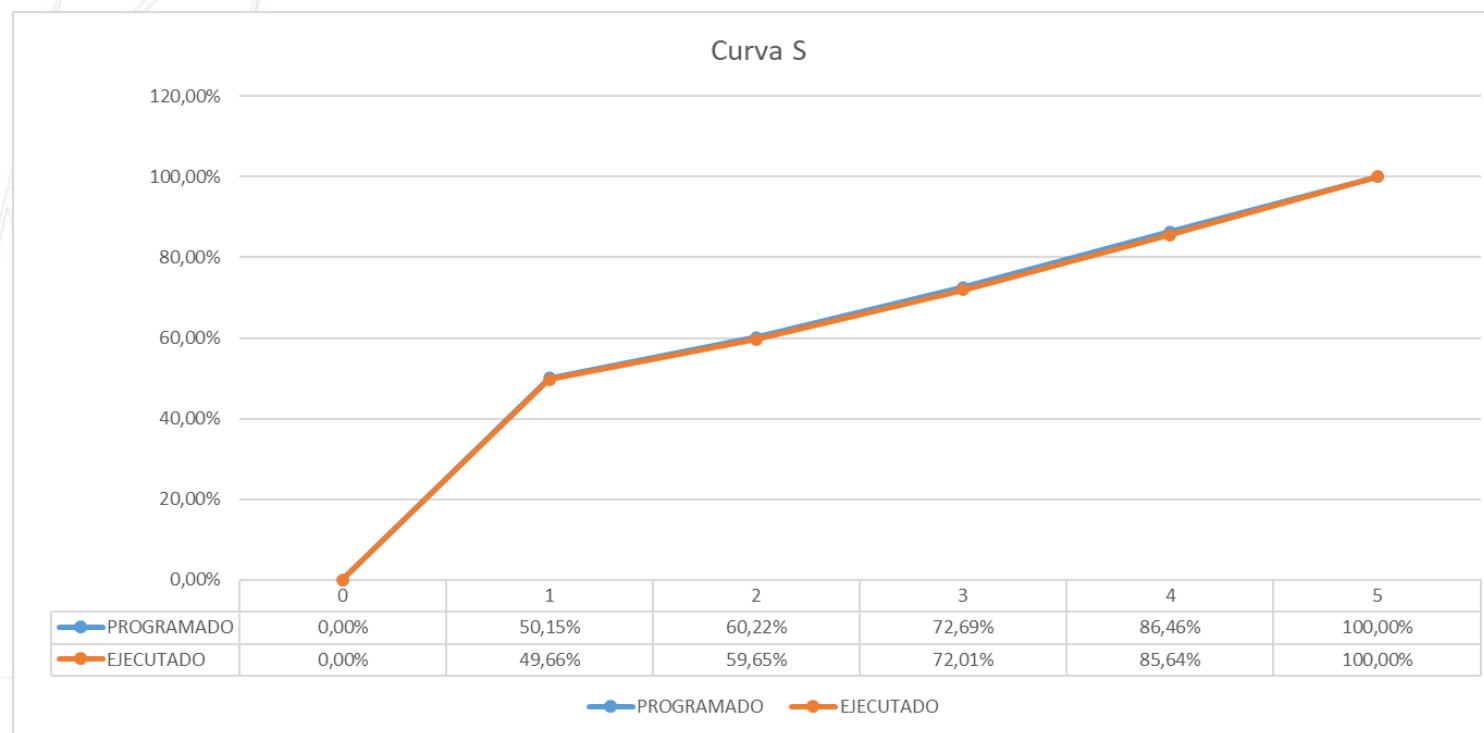
Flujo de caja ejecutado



Flujo de caja ejecutado

	1/08/2025 1/09/2025	1/09/2025 1/10/2025	1/10/2025 1/11/2025	1/11/2025 1/12/2025	1/12/2025 1/01/2026
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5
(+) Ingresos					
Aporte socios	150.000.000				
Cobro de acta	0	209.615.483	209.615.483	0	279.487.311
Cuentas por cobrar	0	0	0	0	0
Préstamo en Cop	60.000.000				
Total Ingreso...	210.000.000	209.615.483	209.615.483	0	279.487.311
(-) Egresos					
Pago a proveedores	0	0	0	0	0
Costos Directos	201.837.712	40.620.304	50.218.866	55.396.940	58.384.161
Administración	2.845.206	2.845.206	2.845.206	2.845.206	2.845.206
Pago obligaciones financieras	10.150.000	10.150.000	10.150.000	10.150.000	10.150.000
Total Egreso...	214.832.918	53.615.510	63.214.072	68.392.146	71.379.367
Flujo de caja del periodo...	-4.832.918	155.999.973	146.401.411	-68.392.146	208.107.944
Saldo de caja...	-4.832.918	151.167.055	297.568.467	229.176.320	437.284.265

Curva S

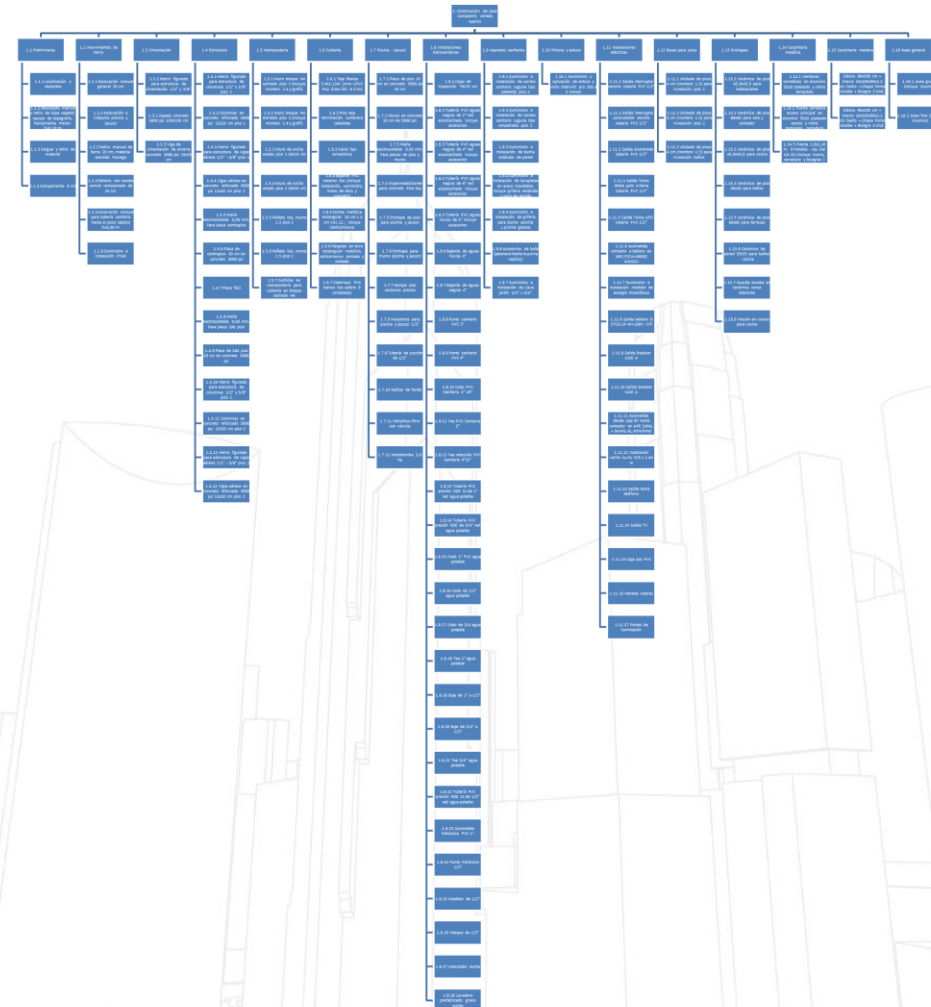


CPI & SPI

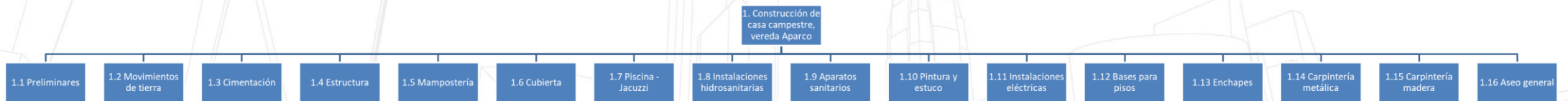
Indicador	1/09/2025	1/10/2025	1/11/2025	1/12/2025	1/01/2026
CPI	1,0000	0,9996	0,9997	0,9997	0,9902

Indicador	1/09/2025	1/10/2025	1/11/2025	1/12/2025	1/01/2026
SPI	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Control de Alcance



Control de Alcance



Control de Alcance

Diccionario de la EDT	
Proyecto	Construcción de vivienda campestre en la vereda Aparco.
Cuenta de control	1.1 Preliminares
ID Paquete de trabajo	1.1.1
Nombre Paquete de trabajo	Localización y replanteo
Objetivo	Ubicación y marcación en el terreno, de acuerdo a los planos
Descripción	Corresponde a la localización y replanteo de la cimentación. Se deben ubicar ejes.
Responsable	Residente de obra. Revisa: Sneyder Figueroa
Criterios de aceptación	Distancias entre ejes y elementos en planta de acuerdo a las especificaciones expresadas en planos.

Diccionario de la EDT	
Proyecto	Construcción de vivienda campestre en la vereda Aparco.
Cuenta de control	1.3 Cimentación
ID Paquete de trabajo	1.3.1
Nombre Paquete de trabajo	Zapatas en concreto reforzado
Objetivo	Construcción de las zapatas que sirven de apoyo estructural a la vivienda.
Descripción	La construcción de las zapatas debe realizarse de acuerdo a las especificaciones y materiales especificados en los planos, teniendo en cuenta las recomendaciones del ingeniero estructural.
	Concreto de 3000 psi
Responsable	Residente de Obra. Revisa: Sneyder Figueroa
Criterios de aceptación	Se debe cumplir con los requisitos de la NSR-10. Las zapatas deben tener las dimensiones estipuladas en los planos estructurales

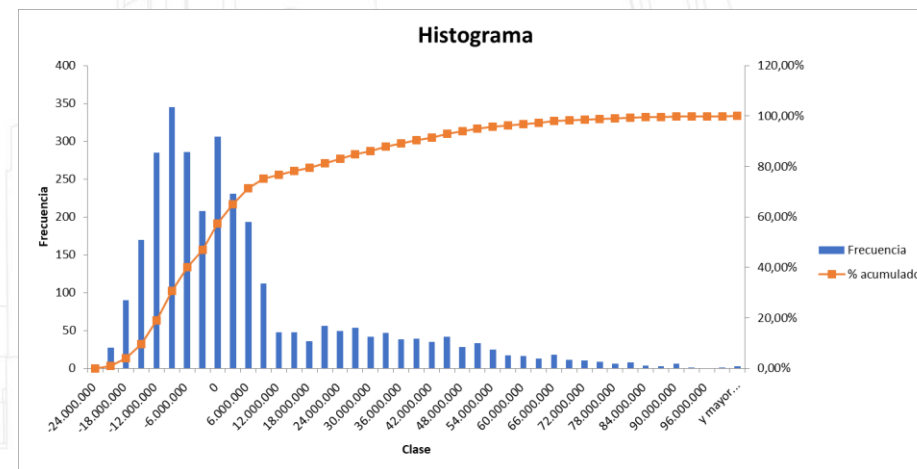
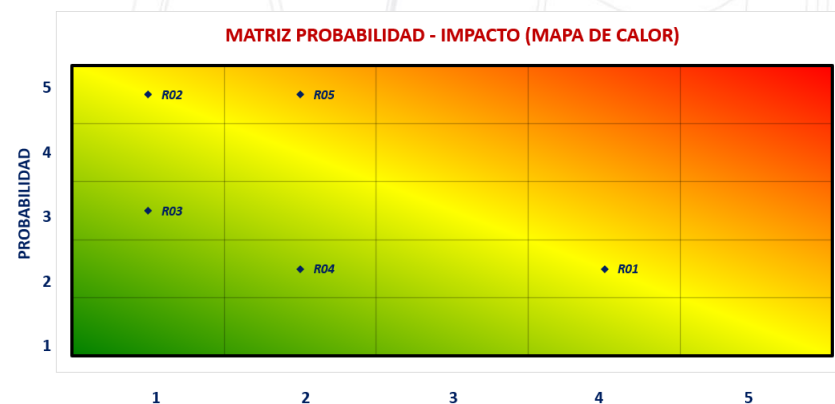
Diccionario de la EDT	
Proyecto	Construcción de vivienda campestre en la vereda Aparco.
Cuenta de control	1.5 Mampostería
ID Paquete de trabajo	1.5.1
Nombre Paquete de trabajo	Muro bloque h4 estriado
Objetivo	Construcción de los muros de la vivienda.
Descripción	Levantamiento de los muros de la vivienda, con bloques tipo h4 estriado.
	Mortero 1:4 cemento – arena y grafiles.
Responsable	Residente de obra. Revisa: Sneyder Figueroa
Criterios de aceptación	Se debe cumplir con los requisitos de la NSR-10. Se deben realizar de acuerdo a las especificaciones establecidas en los planos.

Diccionario de la EDT	
Proyecto	Construcción de vivienda campestre en la vereda Aparco.
Cuenta de control	1.10 Pintura y estuco
ID Paquete de trabajo	1.10.1
Nombre Paquete de trabajo	Aplicación de estuco y pintura
Objetivo	Aplicación de estuco y pintura como acabado final de los muros.
Descripción	Estuco y pintura como acabado final de los muros. El estuco se aplica uniformemente a las paredes, se deja secar, y se procede a lijarlo, de modo tal que la pintura tenga una buena base. La pintura se aplica en capas hasta lograr un buen acabado.
Responsable	Residente de obra. Revisa: Sneyder Figueroa
Criterios de aceptación	Acabado uniforme, libre de manchas.

Diccionario de la EDT	
Proyecto	Construcción de vivienda campestre en la vereda Aparco.
Cuenta de control	1.15 Carpintería de madera
ID Paquete de trabajo	1.15.1 Puertas de cedro
Nombre Paquete de trabajo	Instalación de puertas de madera
Objetivo	Instalación de puertas de madera para uso interior
Descripción	Suministro e instalación de puertas de cedro para baños y habitaciones, con su chapa, bisagra y marco.
Responsable	Contratista. Revisa: Sneyder Figueroa
Criterios de aceptación	Deben cumplir con las dimensiones de las entradas a las respectivas habitaciones, de acuerdo a planos y detalles arquitectónicos.

Control de riesgos

No. Riesgo	DESCRIPCIÓN	Prob.	Imp.
R01	Inundación del sitio de construcción	2	4
R02	Limitado acceso a la obra	5	1
R03	Suministro energético insuficiente	3	1
R04	Falla excavación de piscina	2	2
R05	Acuerdos de exclusividad con proveedor eléctrico	5	2



Control de riesgos

4. CONTROLES						
No. Causa o Efecto	No. Ctrl.	Estrategia de Respuesta	Descripción del control	Responsable	Periodicidad	Evidencia
C1	01	Aceptar	Monitoreo de nivel de agua	Ingeniero residente	Diano	Registro bitácora
C1	02	Mitigar	Excavación de zanjas	Ingeniero residente	Única	Registro fotográfico
C3	03	Mitigar	Instalación de filtro francés	Ingeniero residente	Única	Registro fotográfico

4. CONTROLES						
No. Causa o Efecto	No. Ctrl.	Estrategia de Respuesta	Descripción del control	Responsable	Periodicidad	Evidencia
C1	01	Mitigar	Limitación de peso vehiculos de transporte de material	Encargado de compras	Único	Orden de compra
C2	02	Mitigar	Mejoramiento del terreno	Maestro	Único	Registro fotográfico
C3	03	Mitigar	Podado preventivo de árboles en vía de acceso	Encargado SISO	Semestral	PQR CORTOLIMA

4. CONTROLES						
No. Causa o Efecto	No. Ctrl.	Estrategia de Respuesta	Descripción del control	Responsable	Periodicidad	Evidencia
C1	01	Evitar	Verificación de potencia de la acometida	Ingeniero eléctrico	Único	Registro fotográfico, registro en bitácora
C2	02	Mitigar	Verificación de Planta eléctrica de respaldo	Ingeniero residente	Diano	Ficha técnica, registro en bitácora
C3	03	Mitigar	Instalación de tablero de interruptores eléctricos	Contratista eléctrico	Único	Registro fotográfico, registro en bitácora

4. CONTROLES						
No. Causa o Efecto	No. Ctrl.	Estrategia de Respuesta	Descripción del control	Responsable	Periodicidad	Evidencia
C1	01	Mitigar	Estabilización por terrazo	Maestro	Único	Medición de niveles, Registro fotográfico
C2	02	Mitigar	Utilización de motobomba para trabajo en seco	Oficial	Diano	Registro en bitácora
C3	03	Mitigar	Verificación de estructura de apuntalamiento (pines, puntales)	Ingeniero residente	Diano	Registro en bitácora, ficha técnica

4. CONTROLES						
No. Causa o Efecto	No. Ctrl.	Estrategia de Respuesta	Descripción del control	Responsable	Periodicidad	Evidencia
C1	01	Aceptar	Verificación de requerimientos y fichas técnicas	Ingeniero residente	Único	Posventa
C2	02	Aceptar	Verificación de precios acordados	Encargado de compras	Único	Orden de compra
C3	03	Aceptar	Verificación adecuada instalación por parte de proveedor	Ingeniero residente	Semanal	Acta de entrega

Control de riesgos

5. PLANES DE RESPUESTA			
Acción	Descripción	Responsable	Activador - "Trigger"
01	Despejar zanjas obstruidas	Ingeniero residente	lluvia
02	Realizar seguimiento al ciclo de los cultivos	Ingeniero residente	lluvia

5. PLANES DE RESPUESTA			
Acción	Descripción	Responsable	Activador - "Trigger"
01	Preparar maquinaria de obra para liberar vehículos atascados	Ingeniero residente	Lluvia
02	Solicitud a Cortolima para realizar el proceso de podado de árboles	Encargado SISO	Olvido de realización poda

Planes de respuesta para riesgos 1 y 2.

Dado que ninguna de las amenazas se materializó, no se activaron los planes de respuesta.

Control de cambios

Empresa:		NOVA CONSTRUCCIONES E INGENIERIA SAS								
Proyecto:		Construcción de casa campestre, vereda Aparco								
Formato:		Matriz de cambios								
No.	Tipo	Descripción	Motivo	Impacto	Fecha solicitud	Solicitante	Estado	Aprobado por	Fecha Aprobación	Observaciones
1	Mampostería	Aumento cantidad de grafil	Recomendación del ing. Estructural	Aumento en el presupuesto y cronograma	15/09/2025	Ingeniero estructural	Aprobado	Gerente de proyecto	16/09/2025	Se ajusta presupuesto y cronograma
2	Enchape	Cambio en referencia de la cerámica de piso de sala y comedor	Recomendación del cliente	Aumento en el presupuesto, sin afectación al cronograma	24/11/2025	Cliente	Aprobado	Gerente de proyecto	2/12/2025	Se ajusta presupuesto
3	Pintura y estuco	Cambio en referencia de la pintura empleada	Recomendación del cliente	Aumento en el presupuesto, sin afectación al cronograma	1/12/2025	Cliente	Aprobado	Gerente de proyecto	4/12/2025	Se ajusta presupuesto



Control de comunicaciones





Registro de reuniones del proyecto

No.	Motivo de la reunión	Responsable	Fecha
1	Kick off Meeting	Daniel Navarro	1/07/2025
2	Reunión equipo del proyecto	Sneyder Figueroa	18/07/2025
3	Reunión contratistas y proveedores	Daniel Navarro	21/07/2025
4	Reunión revisión de tiempos de obra	Sneyder Figueroa	21/07/2025
5	Reunión revisión de costos	Sneyder Figueroa	21/07/2025
6	Reunión Seguridad Industrial y Salud Ocupacional	Tania Ochoa	25/07/2025
7	Reunión equipo del proyecto	Sneyder Figueroa	25/07/2025
8	Reunión contratistas hidráulicos	Daniel Navarro	15/08/2025
9	Reunión revisión de tiempos de obra	Sneyder Figueroa	6/09/2025
10	Reunión revisión de costos	Sneyder Figueroa	6/09/2025
11	Reunión contratistas eléctricos	Daniel Navarro	24/11/2025
12	Reunión equipo del proyecto	Sneyder Figueroa	25/11/2025
13	Reunión revisión de tiempos de obra	Sneyder Figueroa	25/11/2025
14	Reunión revisión de costos	Sneyder Figueroa	25/11/2025
15	Reunión Seguridad Industrial y Salud Ocupacional	Tania Ochoa	28/11/2025
16	Reunión equipo del proyecto	Sneyder Figueroa	27/12/2025

No. de reuniones	
Reuniones programadas	16
Reuniones realizadas	14

Control de Adquisiciones

 Control de documentos Gestión de Adquisiciones			
Tipo	Código	Título	Nivel de acceso
Formato	FA-01	Evaluación de Contratistas y/o Proveedores	General
Formato	FA-02	Inventario de maquinaria, equipo y/o herramienta	General
Formato	FA-03	Entrega de herramientas	General

 Evaluación de Contratistas y/o Proveedores			
Datos Generales del Proveedor			
Nombre	Julio Sánchez	Producto o servicio	Electricista
Dirección	Barrio Gaitán	Nombre evaluador	Tania Ochoa
Teléfono/e-mail	3123456789	Fecha Evaluación	12/08/2025
Hallazgos			
El contratista cumple con los requisitos de seguridad industrial. Tiene al día los pagos de prestaciones sociales. Maneja los formatos para control de seguridad industrial y salud ocupacional			
Requerimientos Próxima visita			
Debe mostrar Permisos de trabajo RETIE			

Control de Adquisiciones



Formato de entrega de herramienta

Nombre quien recibe	Elemento	Cantidad	Fecha	Firma de trabajador
José Gómez	Carretilla	1	1/08/2025	José Gómez
Luis Rodríguez	Pala	1	1/08/2025	Luis Rodríguez
Hernando Rincón	Pica	1	1/08/2025	Hernando Rincón
Julio Villalobos	Extensiones	2	14/08/2025	Julio Villalobos
Jaime Gutiérrez	Regla	1	20/09/2025	Jaime Gutiérrez

No conformidades



Lista de control de Productos o Servicios No Conformes

No.	Producto/Servicio No conforme	Responsable	Tratamiento	Fecha
1	Taladro demoledor con cable roto	Jefe de compras	Notificación al proveedor y devolución, para cambio de herramienta	14/08/2025
2	Guantes de vaqueta rotos	SISO	Notificación al proveedor y devolución, para cambio de elemento de equipo de seguridad	15/08/2025
3	Puntales y cerchas incompletos y no suben a la altura correcta	Maestro	Notificación al proveedor y devolución, para cambio	4/10/2025

Acta de legalización y cierre

Acta de cierre contractual

Ciudad: Ibagué Fecha: 27/12/2025

Entre los suscritos:

La empresa NOVA CONSTRUCCIONES E INGENIERIA SAS, identificada con NIT 901695337-7 con domicilio en Ibagué, a la que en adelante se denominará "CONTRATANTE", representada legalmente por Wilson Sneyder Figueroa, en calidad de Gerente de Proyecto.

Por otra parte, el señor Humberto González identificado con cédula de ciudadanía 9381418 quien actúa en calidad de "CONTRATISTA".

1. Objeto del contrato

El presente contrato tuvo como objeto la instalación de instalaciones y aparatos hidrosanitarios en la vivienda campestre Villa María José, ubicada en la vereda Aparco, zona rural del municipio de Ibagué, Tolima.

La vivienda consta de dos pisos, en cuyo interior se encuentran dos baños, cada uno con combo sanitario de: lavamanos, inodoro y ducha. Del mismo modo, cuenta con lavaplatos, punto para lavadora y lavadero. Todos estos elementos constituidos por tuberías, accesorios, puntos y aparatos, tanto hidráulicos (agua potable) como sanitarios (agua residual).

2. Alcance Ejecutado

El CONTRATISTA ejecutó la totalidad de la actividad contratada, cumpliendo los planos hidrosanitarios, especificaciones técnicas y el cronograma establecido. Se verificó la correcta instalación de aparatos e instalaciones hidrosanitarias, funcionando a conformidad.

3. Verificación Técnica

La supervisión del proyecto certifica que las instalaciones y aparatos fueron instaladas de acuerdo a los planos aprobados, cumpliendo las normas vigentes RAS y las especificaciones establecidas en el contrato.

4. Estado de pagos

Se realizó la totalidad de pago al CONTRATISTA según lo pactado en el contrato, que incluye un anticipo, un pago parcial y un pago final al cumplimiento de todos los ítems planteados en el mismo.

5. Observaciones

No se registran pendientes.

6. Liberación de responsabilidades

Con la firma de la presente acta ambas partes declaran cerradas todas las obligaciones contractuales. Se da paso a la liberación de equipos, herramientas, garantías y documentos del contratista.

CONTRATANTE

CONTRATISTA



Wilson Sneyder Figueroa Aroca
Gerente del Proyecto

HUMBERTO GONZÁLEZ
Humberto González
Contratista

Close Down



Universidad del
Rosario

CONSTRUCCIÓN DE CASA CAMPESTRE, VEREDA APARCO CLOSE DOWN

PROPOSITO O JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Construcción de viviendas campestres en zona rural del municipio de Ibagué, vereda Aparco, la cual es identificada como zona turística por el POT, con proyección a dos años. Este proyecto de construcción aporta al desarrollo urbanístico de dicho sector y apoya el potencial turístico del municipio.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Construir una vivienda campestre de descanso, con todo el confort, teniendo en cuenta las especificaciones acordadas con el cliente.

Implementar paneles solares de celdas fotovoltaicas, los cuales abastecerán la iluminación de la zona de entrada, piscina, jacuzzi y BBQ.

DESCRIPCIÓN

El alcance del proyecto es la construcción de la vivienda campestre, cuyo lote tiene un área total de 384 m², el área de la casa es de 12.5 m x 13.5 m, el área del parqueadero es de 15m x 6m, la zona común (entrada, piscina, jacuzzi, BBQ) es de 125.25 m².

El entregable principal del proyecto es la casa campestre, con sus zonas comunes abastecidas por paneles solares.

DATOS GENERALES

Empresa: NOVA CONSTRUCCIONES E INGENIERIA SAS

Fecha de inicio: 01/08/2025

Cliente: Jerónimo Escobar

Gerente del Proyecto: Wilson Sneyder Figueroa Aroca

RAZÓN DE CIERRE

Por medio de la presente se realiza el cierre formal del proyecto, por la razón expuesta a continuación:

Entrega de todos los productos de acuerdo con los requerimientos.

ACEPTACIÓN DE ENTREGABLES O PRODUCTOS

A continuación, se relaciona los entregables del proyecto aceptados:

Entregable	Aceptado	Observaciones
Preliminares	Si	Cumplido con total satisfacción
Movimientos de tierra	Si	Cumplido con total satisfacción
Cimentación	Si	Cumplido con total satisfacción
Estructura	Si	Cumplido con total satisfacción
Mampostería	Si	Cumplido con total satisfacción
Cubiertas	Si	Cumplido con total satisfacción
Piscina-Jacuzzi	Si	Cumplido con total satisfacción
Instalaciones Hidrosanitarias	Si	Cumplido con total satisfacción
Aparatos sanitarios	Si	Cumplido con total satisfacción
Pintura y estuco	Si	Cumplido con total satisfacción
Instalaciones eléctricas	Si	Cumplido con total satisfacción
Basees para pisos	Si	Cumplido con total satisfacción
Enchapes	Si	Cumplido con total satisfacción
Carpintería metálica	Si	Cumplido con total satisfacción
Carpintería madera	Si	Cumplido con total satisfacción
Aseo general	Si	Cumplido con total satisfacción

Para cada entregable aceptado se entiende que: el entregable ha cumplido el alcance, los criterios de aceptación definidos, los requisitos de calidad, realizando la transferencia de conocimientos y control al cliente.

Se autoriza al Gerente de proyecto a continuar con el proceso de cierre formal del proyecto, el cual debe incluir: liberación del equipo de trabajo, cierre de los procesos de adquisiciones y contratistas, documentación del proyecto y de lecciones aprendidas.

Aprueban:

Daniel Edo Navarro

Daniel Eduardo Navarro López
Gerente General

Wilson Sneyder Figueroa Aroca
Gerente de Proyecto

JERÓNIMO ESCOBAR

Jerónimo Escobar

Cliente

Cierre de los contratos – Informe de cierre

Cambios presentados durante el proyecto:

- ❖ Modificación del alcance “Muro bloque H4 estriado piso 1”, mayor cantidad de grafiles:
 - Retraso de 1 día hábil en el inicio de dicha actividad
 - Aumento de costo de \$95.838,44.

- ❖ Modificación de “Aplicación de estuco y vinilo (...)” cambio de referencia intervínil pro 200 a viniltex 1501
 - Costo adicional: \$3.727.750;

- ❖ Modificación “Cerámica de piso 60x60 para sala y comedor” cambio especificación Magnum gris a Clarity blanco
 - Costo adicional: \$144.400.

Lecciones aprendidas



Las experiencias tanto positivas como negativas y el conocimiento adquirido deben documentarse, para así enriquecer el conocimiento de la empresa, convirtiéndose en insumo para evitar repetir errores, reducir reprocesos y maximizar la utilidad de la empresa en la ejecución de futuros proyectos.

Conclusiones



La metodología del PMBOK contempla los pasos necesarios gerenciar todos los aspectos que influyen un proyecto, incluyendo la triple restricción para alcanzar el éxito en los proyectos, y para promover el crecimiento de la empresa, a través del mejoramiento de su dirección, la integración de sus áreas y el fortalecimiento de sus procesos para futuros proyectos.

Es fundamental la temprana definición de la EDT, duraciones de tareas y la secuencia lógica de las mismas (predecesoras) para lograr el desarrollo de las demás etapas del proyecto de forma clara y eficiente.

La aplicación de la metodología permite lograr el alcance del proyecto, controlando costos y evitando retrasos, gestionando los demás aspectos que atañen al desarrollo del proyecto y tienen influencia en su posibilidad de éxito.

Referencias Bibliográficas



Project Management Institute. (2017). Guía de los fundamentos para la dirección de proyectos (Guía del PMBOK) 6ta Edición. Project Management Institute, Inc.