

1. Antecedente: Los cargos directivos y gerenciales no tienen conocimiento de los cronogramas del proyecto VIVO 52 y ACADEMIA 59. Frente al proyecto VOU solo se conoce el cronograma de diseños y obra.
2. Descripción: No se tiene claridad de cual es el cronograma inicial general ni los detallados que requiere el proyecto, no todos los interesados manejan o tienen conocimiento de los cronogramas de los proyectos. Se maneja únicamente cronograma para temas de diseño de proyecto y obra dejando de lado las demás actividades.
3. Evidencia: El 0% de los entrevistados presentaron conocimiento de los cronogramas de Academia 59 y Vivo 52, 2 de los entrevistados pudieron responder específicamente que cronograma conocían y es el referente a planeación en temas de diseño y obra.
4. Recomendación: Establecer y estandarizar una base de cronogramas que contemple uno inicial general, he identificar que área y actividades requieren cronogramas específicos con mayor detalle.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Dos de los tres proyectos se desarrollaron en pandemia. No se lado, da un cierre a los proyectos, el cronograma no se utiliza. Los terceros involucrados en el proyecto no están alineados. Los contratos se demoran mucho en estar listos. Varios integrantes de la empresa eran nuevos. Al cronograma le falta detalle.
2. **Descripción:** La época de pandemia afecto el lanzamiento de los proyectos, sin embargo se evidencia que al cronograma no se le da un seguimiento ni uso continuo lo cual impide el cierre del los proyectos y la toma ágil de decisiones. Por otro lado se evidencia que este no incluye el detalle que requiere en términos de responsables y recursos claros. Adicionalmente, se presentan varios casos donde los tiempos de los contratistas tienden a ser más de los proyectado. Por ultimo, la empresa presenta una rotación alta de personal el cual expone tener desconocimiento frente a situaciones previas de los proyectos.
3. **Evidencia:** El proyecto Academia 59 no ha podido tener un cierre adecuado. El proyecto VOU, presento retrasos en varias de sus actividades. Los cronogramas no tienen a los responsables de las tareas.
4. **Recomendación:** Llevar a cabo un control detallado del cronograma general a lo largo del proyecto. Frente al cronograma general alinear a todas las áreas interesadas para minimizar afectar cronogramas específicos y tareas. Dentro del cronograma establecer como regla contemplar incrementar en un 2,5% el tiempo de las actividades que se definan como críticas o clave para el proyecto.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** No se tiene claridad de que los proyectos tengan una ruta critica claramente identificada.
2. **Descripción:** No se tiene claro si la ruta critica esta claramente identificada. No se sabe como atacar los problemas en el momento oportuno. No se encuentra ningún proceso ni tiempos definidos para establecer la ruta critica, y si esta se encuentra puede presentar varias modificaciones debido al desconocimiento del proyecto o de situaciones adversas.
3. **Evidencia:** Dentro de los archivos no se encuentra la ruta critica de los proyectos. El 60% de los entrevistados mencionan que no existe ninguna ruta critica.
4. **Recomendación:** Determinar de forma clara la ruta critica de los proyectos, referente al cronograma general y los específicos, esta no puede ser rígida puesto que debe permitir modificaciones debido al curso que tome el proyecto. Esta ruta debe ser presentada y de conocimiento claro de todas las áreas y los involucrados.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: tiene claridad de que los proyectos tengan hitos claramente identificados y definidos.
2. Descripción: Los hitos de los proyectos no se encuentran claramente estos, sino que son más de carácter empírico durante la puesta en marcha del proyecto. Se encuentra una falta de claridad frente a que es un hito puesto que estos no pueden ser modificados, pero exponen que se han modificado en los proyectos.
3. Evidencia: En los documentos de los proyectos no se encuentran los hitos.
4. Recomendación: Definir y establecer de manera clara los hitos del proyecto desde el inicio, dar a conocer con claridad los hitos a todas las áreas, realizar un seguimiento constante del avance de estos mediante el cronograma.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Los tres proyectos sufrieron grandes retrasos a lo largo de su ejecución.
2. **Descripción:** Los retrasos en los proyectos fueron causados por demoras en ventas, falta de diseños, contrataciones tardías, retraso en servicios, retraso en proveedores, retraso en pagos por alza de intereses, planeación inadecuada de costos de obra, planeación errada de tiempos de ejecución y por modificaciones de diseño de los proyectos durante la marcha de su ejecución.
3. **Evidencia:** El proyecto Academia 59 se retraso debido a proveedores con demoras y conexiones de servicios. El proyecto VOU se retraso debido a ventas, contratistas y diseños significativos del proyecto.
4. **Recomendación:** Dentro de la planificación de ventas generar un ascenario pesimista y un plan de contingencia por si este riesgo se materializa, adicionalmente cuidar los tiempos de diseño al generarse modificaciones, para reducir los retrasos, generar un proceso con plantillas para la contratación, establecer como factor critico obtener los servicios públicos oportunamente y vincular al cronograma la cja del proyecto para tener control de los recursos y evitar retrasos.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: En los proyectos se evidencia un monitoreo, pero no un plan escrito.
2. Descripción: Los proyectos no presentan un plan de monitoreo, únicamente un monitoreo, lo que significa que no está estipulado ni escrito, lo cual genera que el control no sea detallada ni riguroso y que las áreas no estén alineadas. El monitoreo se da por el oficio y la experiencia a lo largo del proyecto.
3. Evidencia: Dentro de ninguno de los proyectos y de la organización se evidencia un plan de monitoreo escrito.
4. Recomendación: Establecer y aplicar un proceso de plan de monitoreo para cada actividad que contenga entregables y responsables a cargo de estos entregables.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** La toma de decisiones en los proyectos fue demorada.
2. **Descripción:** La toma de decisiones y solicitudes de cambio presenta grandes demoras. Un caso donde se generó de manera más eficiente fue durante el proceso de escrituración de VOU. Adicionalmente, no se tiene un proceso formal para la solicitud de cambios, razón por la cual se generan cambios sin la aprobación de los interesados y sin la adecuada comunicación de estos.
3. **Evidencia:** El proyecto VOU presentó retrasos durante su ejecución debido a la toma de decisiones lenta y falta de formalización de cambios.
4. **Recomendación:** Determinar y establecer un proceso y conducto formal para la toma de decisiones y solicitudes de cambio, el cual tenga parámetros de tiempo dependiendo del grado de importancia. Este se debe dejar por escrito y debe ser aprobado por el gerente del proyecto junto con el área o áreas involucradas. Adicionalmente, frente a cada cambio debe evidenciarse como afectará el proyecto previo a tomar una decisión.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: En los cronogramas no se muestran los momentos críticos ni factores de riesgo.
2. Descripción: El cronograma no presentaba los factores de riesgos claramente identificados ni escritos. Los riesgos que necesitaban ser tratados con cuidado y vigilados se identificaban al momento de que se presentaban durante el proyecto, pero estos ya eran riesgos materializados que debían ser resuelto.
3. Evidencia: Ninguna de las gerencias ni áreas expone el tener conocimiento previo frente a factores que debían ser tratados con cuidado, lo cual llevo a identificarlos cuando los riesgos se materializaron.
4. Recomendación: Establecer dentro del cronograma los riesgos que puedan tildar a una actividad de critica y su plan de contingencia, con el fin de identificarlos previo a que se materialicen.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá





1. Antecedente: El único proceso donde se establecieron distintos escenarios fue en el de escrituración. En el contable lo van actualizando para generar el escenario actual.
2. Descripción: Dentro de los procesos de los proyectos no se genera un análisis de escenarios, en los procesos que genera un único escenario el cual va cambiando a lo largo del avance del proyecto, lo cual genera una alta probabilidad de riesgos materializados y toma de decisiones tardías.
3. Evidencia: El área contable y de escrituración van actualizando el escenario en la medida que el proyecto avanza. Las demás áreas especifican el irse con un único escenario.
4. Recomendación: Visualizar dentro de la programación las diferentes rutas que puede tomar el proyecto, teniendo como base una matriz de riesgos la cual se va actualizando al momento de culminar actividades.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: El 95% de las áreas consideran que el el cronograma requiere cambios.
2. Descripción: Se considera que frente al cronograma de la gestión de proyecto se debe tener un mayor seguimiento, detallar aun mas las actividades criticas, involucrar más a otros departamentos, realizar un análisis detallado de que curso esta tomando el proyecto y que camino se debe tomar frente a la toma de decisiones, por último, que la compañía inicio un proceso de planeación estratégica.
3. Evidencia: El área contable estuvo excluida de la gestión de los proyectos.
4. Recomendación: Se debe involucrar a todos los departamentos y áreas necesarias dentro de la definición de los cronogramas.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** No se tiene clara la comercialización y entrega a clientes, las áreas no están trabajando con un único equipo, el producto no se presenta internamente, no se encuentra un conector entre el área financiera y la factibilidad y falta mayor comunicación en el área de ventas.
2. **Descripción:** Se presenta que las entregas a clientes y la comercialización del producto no está claro. Por otro lado, se encuentra que las áreas no están trabajando todas juntas, razón por la cual no se tiene claridad de tiempos y de que acción puede afectar otra. Internamente falta presentar el producto a las distintas áreas por último, se encuentra una falencia en la falta de comunicación principalmente frente al área comercial.
3. **Evidencia:** Se han entregado productos equivocados en los proyectos, se encuentran discordancias entre la factibilidad y los costos reales.
4. **Recomendación:** El cronograma se debe socializar y presentar a todas las áreas, se debe enlazar el flujo de caja al cronograma y al presupuesto, entendiendo que se a consumido y que no.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Se encuentran decisiones erróneas en los tres proyectos, las cuales han perjudicado los tiempos, su cierre, el producto y los costos.
2. **Descripción:** Las decisiones críticas son demoradas, se toman a cabo sobre la marcha, se toman con las personas adecuadas, pero no en el tiempo correcto siendo ineficientes, el ambiente de la empresa se presta para el debate, el cambio de personal a brindado mayor apertura para la gestión de las decisiones críticas. Se toman las decisiones sin visualizar de manera clara el riesgo futuro.
3. **Evidencia:** Se tomaron decisiones de forma inadecuada como el segundo sótano de VOU, la creación de apartamentos en Academia que no permiten su cierre, entre otras.
4. **Recomendación:** Generar un plan de gestión para realizar la toma de decisiones críticas este debe tener una base y un análisis, debe permitir reducir tiempos, identificar riesgos y tener claros a los involucrados.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Tiempo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Se presento un alto incremento en los costos financieros de los proyectos. Se tiene una base para la viabilidad financiera, pero esto no puede ser tomado como la línea base de los costos.
2. **Descripción:** Los proyectos presentaron un incremento exagerado de los costos financieros, los proyectos no involucran algunos costos como el urbanismo, dentro de la organización se encuentra un rol que actualiza los precios de los insumos anualmente, los costos se manejan siempre con directos e indirectos, se tiene un modelo específico para llevar a cabo la viabilidad financiera pero esto no puede ser tomado como la línea base de los costos y en la línea base de costos varios ítems se manejan por índices.
3. **Evidencia:** La línea base de los costos no incluye todos los ítems del proyecto. No se tiene claridad de como esta se desarrollo, se tienen unos conocimientos básicos.
4. **Recomendación:** Establecer a partir de la factibilidad la línea base de los costos y que esta permita ser adjuntada a medida de materializar riesgos financieros, verificar que esta contemple todas las actividades necesarias referente a urbanismo, postventas, imprevistos, comercialización, entre otros.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Costo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tiene ninguna metodología estándar o proceso escrito para la planificación de costos. Actualmente varios procesos de la planificación de costos se realizan de manera manual.
2. Descripción: Varios de los entrevistados consideran que no se tiene ninguna metodología o proceso para la planificación de costos, se sabe que se parte de la factibilidad y sobre esto se realiza el control, no se realiza un completo uso de la herramienta SINCO lo cual permitiría minimizar los procesos que se realizan de manera manual.
3. Evidencia: Dentro de los proyectos no se encontró ninguna metodología clara. El 90% de los entrevistados responde no conocer ninguna.
4. Recomendación: Establecer y generar un proceso estructurado para la planificación de costos que permita visualizar con mayor precisión y control los costos, igualar los criterios para el presupuesto, la contabilidad y la fiducia con el fin de manejar un solo lenguaje, por último realizar una adecuada conciliación de costos.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Costo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Entre los departamentos no se esta tratando el mismo lenguaje, no se tenia el personal idóneo y no se desglosaron de manera especifica los componentes.
2. Descripción: Se considera que se debe hacer un mayor estudio, que las estimaciones se deben realizar basadas en datos históricos pero también actualizarse con cotizaciones, se debe conciliar el presupuesto con la contabilidad, dentro del equipo de trabajo se debe contar con el personal idóneo, el presupuesto debe tener tanto ítems generales como específicos, por ultimo para tener mayor precisión, frente a las cotizaciones se debe generar comparativo de mínimo tres proveedores y con un pareto ajustar el presupuesto.
3. Evidencia: Los proyectos presentaron presupuestos desalineados y poco detallados.
4. Recomendación: Aplicar datos históricos al momento de realizar la base de costos, dentro de esta identificar cual es el 80% de los costos mas relevantes en la estimación y frente a este priorizar el 20% más representativo.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Costo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Se evidencia en el proyecto el uso de estimación paramétrica manejando ciertos índices para la base de los costos.
2. Descripción: Dentro de los proyectos faltaron costos adicionales, se considera útil encontrar metodologías que funcionen a nivel fiscal, la organización debe prever estar un paso adelante, se requiere saber que tendrá en que caso el proyecto tendrá mayor o menor rentabilidad, la estimación paramétrica por escenarios serviría para tener una línea base para los análisis iniciales.
3. Evidencia: El proyecto VOU presento estimación paramétrica, actualmente para el análisis de los proyectos se esta aplicando la paramétrica y por escenarios.
4. Recomendación: Establecer de manera clara los parámetros con los cuales se va a planificar, realizar análisis con distintos escenarios, aplicando variaciones en el mercado, estableciendo rangos y aplicando métodos que faciliten la planificación fiscal en la organización. Hacer uso de los escenarios para identificar la ruta que toma el proyecto.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Costo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá





1. **Antecedente:** El presupuesto inicial y el actual presenta grandes diferencias, este no estuvo bien determinado.
2. **Descripción:** El presupuesto inicial con el final debe ser certero en un 90% como mínimo, actualmente se encuentra bastante desalineado debido a errores de cálculos sobre los insumos requeridos, sobre el alza de los precios y la disponibilidad de estos en el mercado.
3. **Evidencia:** Malos cálculos en cantidades de materiales de obra, en modificaciones de diseño y en insumos.
4. **Recomendación:** Realizar un control sobre las áreas involucradas en el desarrollo del presupuesto verificando que se tenga una adecuada conciliación, revisar a manera de detalle cualquier modificación que se lleve a cabo sobre el diseño.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Costo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Los proyectos presentaron altas fuentes de desviación referente al presupuesto inicial y el actual.
2. **Descripción:** Las principales fuentes de desviación fueron las tasas de interés y el tiempo de ejecución. Los proyectos presentan imprevistos y factores referentes al predio que no se tienen en cuenta, los capítulos entre la factibilidad y el presupuesto no coinciden y la ejecución del proyecto no se ciñe a lo previamente establecido y definido.
3. **Evidencia:** En los proyectos se tuvieron modificaciones significativas como incremento de sótanos, unidades de vivienda, modificaciones de pisos, entre otros.
4. **Recomendación:** Generar una regla de aplicar un incremento frente al costo de manos de obra, el alza de la tasa de interés y materiales puesto que sus valores en el mercado son impredecibles. Verificar de manera clara una correlación entre el presupuesto y la factibilidad. Identificar en los proyectos que presenta una mayor variación y en que medida para aplicarlo a futuros proyectos. Generar un escenario pesimista de tiempo donde se incrementen esto en las actividades que se identifiquen como importantes.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Costo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Los informes presentan datos generales de bancos, prestamos, indirectos y directos. Estos solo se presentan cuando los solicita la gerencia general.
2. **Descripción:** Los informes presentan datos generales que incluyen temas bancarios, prestamos, indirectos, directos, se considera que no presentan generalmente el panorama real. Estos deben ser más socializados y presentados con mayor detalle. Estos deberían incluir detalles y análisis de costos. Deberían servir para el ajuste de desviaciones y para tomar decisiones, adicionalmente estos no tienen una fecha especifica, pero se considera que deben presentarse periódicamente cada 15 días y tener un comité específico.
3. **Evidencia:** Los informes solo son presentados cuando la gerencia general los solicita, estos solo muestran lo proyectado vs lo ejecutado.
4. **Recomendación:** Dentro de los informes se debe presentar un comparativo entre lo presupuestado, la ejecución, desviaciones y el fundamento de cada una. Que impacto ha generado sobre el flujo de caja, el estado de ingresos y desembolsos. Por último, debe contemplar un análisis de las variaciones y como estas se van a controlar y mitigar para seguir dentro de la línea base de los costos proyectada.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Costo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: En los proyectos no se realiza un análisis de riesgos financieros.
2. Descripción: Actualmente no se realiza un análisis de riesgos financieros estructurado, pero se considera que este se debe realizar.
3. Evidencia: Ningún proyecto presento un análisis de riesgos financieros.
4. Recomendación: Se deben definir los indicadores de control, seguimiento y evaluación de riesgos financieros , estos deben ser revisados periódicamente mínimo cada mes

Fecha: 21-03-25

Categoría: Costo

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tiene una estructura de gestión de recursos humanos, tecnológicos y físicos para los proyectos.
2. Descripción: Se tiene una gran falencia frente a los recursos de tecnología debido a falta de recursos, actualmente la compañía se encuentra en un nuevo procesos de estructuración donde se generen nuevos proyectos para tener mas ingresos, se encuentra una falencia en métodos para contratación razón por la cual la alta rotación de personal, los proyectos no presenta una reserva para los recursos que se requiera, por ultimo la solicitud de recursos no se encuentra como un procesos estructurado lo cual genera vacíos y desorden al momento de requerirlo.
3. Evidencia: Actualmente se encuentran retrasos en los entregables de los proyectos debido a la falta de recursos, adicionalmente, se ha presentado en los últimos 4 años una alta rotación de personal.
4. Recomendación: Se debe generar un método de selección de personal que incluya evaluaciones y filtros para reducir el riesgo de rotación y con esto la perdida de información.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tiene una previsión de recursos adecuada.
2. Descripción: Se considera que se debe mejorar la previsión de recursos, la empresa debería tener una base suficiente para el lanzamiento de nuevos proyectos y para mitigar la falta de recursos para pago de proveedores.
3. Evidencia: Los proyectos presentaron descontento de sus proveedores debido a falta de recursos y retraso en pagos.
4. Recomendación: Se debe realizar una estrategia para pago de proveedores la cual este alienado con el cronograma y evitar la necesidad de recursos.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tiene conocimiento de que los proyectos manejen una EDT, únicamente una gerencia expone los, pero no es de conocimiento de ningún otro.
2. Descripción: Los proyectos no manejan una EDT estructurada y escrita, los cargos gerenciales y directivos consideran que esta se debe implementar para tener mayor conciencia de tiempos, recursos, actividades, tareas, detalles , entre otros. Adicionalmente, consideran que esta debe estaré relacionada con SINCO.
3. Evidencia: Se considera que los proyectos la estructura de trabajo se esta manejando de manera más intuitiva y a lo largo que avanza el proyecto.
4. Recomendación: Estructurar e implementar en la gestión de proyectos el manejo de una EDT que contemple todos los capítulos, fases, asignación de recursos, cronograma, tareas, actividades, roles, costos y presupuestos, estos alineados con SINCO. Esta debe ser socializada con todas las áreas y ser de conocimiento de todos los integrantes.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Se encuentra en los proyectos una discordancia entre el cronograma y el flujo financiero de los proyectos.
2. Descripción: Los tiempos estimados no concuerdan con la realidad y estos afectan la factibilidad cuando se incrementan, se considera que el área operativa debe estar alineada con la financiera, y que lo anterior debe estar alineado con los riesgos.
3. Evidencia: Todas las tareas consideran que el cronograma debe estar alineado con el flujo financiero del proyecto. Ninguno de los proyectos presenta esta situación actualmente.
4. Recomendación: Se debe alinear el cronograma con el flujo de caja financiero y los recursos del proyecto, teniendo los tiempos más acertados y con una incertidumbre que los permita ser flexibles.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá





1. **Antecedente:** No se presenta un conflicto de intereses dentro de los proyectos, no se tiene una estructura para las contingencias económicas.
2. **Descripción:** Las contingencias económicas se gestionan de manera demorada, sin control ni planificación, la presidencia confía en sus trabajadores frente a la toma de decisiones, no se tienen unos rubros claros para la asignación de recursos para las distintas áreas, por ultimo se asignan principalmente recursos para la obra lo cual deja sin recursos otras actividades importantes.
3. **Evidencia:** En el proyecto VOU los recursos fueron dirigidos a la obra y se dejo con carencia la comercialización y publicidad del proyecto.
4. **Recomendación:** Se debe estructurar y aplicar un mecanismo que permita prevenir las contingencias económicas, este debe contar con un fondo dentro del presupuesto del proyecto, el cual se utilice únicamente al momento de presentarse dificultades, y ser usado con fundamento.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** No se encuentra un método para mitigar el impacto de las contingencias económicas, al presentarse en los proyectos se busca como resolverlas. Los recursos de los proyectos no se usan únicamente en el proyecto al que pertenecen.
2. **Descripción:** Se debe realizar un seguimiento más continuo, generar de manera adecuada la obtención de recursos y destinarlos únicamente para el proyecto que se solicitaron, se debe fortalecer el capital del proyecto, dejar entrar más socios y evaluar los riesgos para evidenciar posibles contingencias.
3. **Evidencia:** El proyecto VOU se maneja sin socios dentro de la organización y presenta falencias en obtención de recursos y manejo de costos.
4. **Recomendación:** Generar una política estricta de utilizar los recursos del proyecto netamente para ese proyecto y no otros.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Se gestionan los retrasos en la obtención de recursos de manera informal en reuniones de pasillo.
2. Descripción: Frente a la obtención de recursos y los incrementos en los costos no tiene ninguna estructura, se apoyan bastante en los contratistas y proveedores para el manejo de pagos, el área financiera determina de donde sacar los recursos cuando están faltando, pero esto se hace de manera informal en reuniones de pasillo.
3. Evidencia: No se tiene escrito una solicitud de recursos para los proyectos que lo requirieron.
4. Recomendación: Estructurar, generar y aplicar un procedimiento que permita definir que medidas se van a tomar frente a los retrasos y la obtención de recursos, estableciendo unos niveles de necesidad y urgencia y dejando por escrito como se solventara y quien es el responsable.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Las estrategias aplicadas en los proyectos fueron atar los contratos a la duración del proyecto e incrementar el valor del producto anualmente.
2. Descripción: Por medio de bancos y proveedores se mitiga el impacto de retrasos e incrementos negativos dentro de la rentabilidad del proyecto, se busca amarrar los contratos a la duración del proyecto e incrementos en el valor del producto.
3. Evidencia: Los contratos manejan una temporalidad igual a la del proyecto. El m2 de VOU se a incrementado.
4. Recomendación: Buscar que los proyectos estén basados en tiempo, costo, operación y calidad, revisar continuamente los precios de costos e insumos y actualizarlos a medida que avanza el proyecto.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: En los proyectos se quiso hacer efectiva la póliza y no se pudo por vencimiento de tiempos o se pudo, pero no se obtuvo el compensatorio,
2. Descripción: La cobertura de seguros y pólizas indican que esta bien indicada pero que no ha permitido lograr las compensaciones que se quiere en los proyectos, razón por la cual se considera regular. En el 2024 se logró reducir los tiempos de expedición de pólizas por parte de las aseguradoras. Se encuentra una falencia referente a dejar vencer las pólizas y no prolongarlas el tiempo necesario, entonces al momento de requerir hacerlas efectivas están vencidas.
3. Evidencia: Proyecto VOU referente al suministrador de concreto la póliza no fue efectiva y en otro proyecto referente a la impermeabilización que falló y no se pudo reconocer que fue por el contratista.
4. Recomendación: Generar una matriz de riesgos que permita visualizar cuáles están cubiertos por las pólizas. Realizar un proceso para el control y seguimiento a las fechas de vencimiento de las pólizas, esto con sistemas de alerta.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tiene ningún proceso para la toma de decisiones y la gestión de conflictos.
2. Descripción: Actualmente la organización no cuenta con ningún proceso para la toma de decisiones y gestión de conflictos, lo más cerca es durante los comités generar debate referente a un tema puntual y escuchar las opiniones, pero esto puede generar que los comités se vuelvan inoficiosos y se alarguen en gran medida.
3. Evidencia: Todos afirman que no se tiene ningún proceso, y que en comités se generan debates en el momento.
4. Recomendación: Se debe disminuir el tiempo que tardan los comités y manejarlos con una agenda ordenada para tratar los temas de decisiones y conflictos. Estos también se pueden dar generando nuevos espacios para temas específicos y que en esto se den los debates. Frente a esto se debe establecer un encargado.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tiene estandarizado como se da la evaluación de los contratistas y proveedores, ni como se genera la transparencia.
2. Descripción: Se tiene un sistema de evaluación con dos factores, en uno se le da el aval y filtro por medio de un portal y el otro es una evaluación interna en la organización, pero este sistema no es un proceso estandarizado ni escrito. Se trata de tener un comparativo con tres proponentes mínimo y sobre esto realizar la selección.
3. Evidencia: El proyecto VOU tuvo un alto numero de rotación de contratistas y proveedores, por incumplimientos de tiempos, calidad y falta de musculo financiero.
4. Recomendación: Evaluar a detalle cada contratista desde tres puntos: musculo financiero, numero de proyectos actuales capacidad operativa y el historial en proyectos previamente desarrollados junto con sus referencias.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Se tenía un comité de nuevos proyectos donde se da estas decisiones, pero este no se da como algo formal todas las semanas y se salta mucho. No se tiene un proceso formal para llevar a cabo la viabilidad de los proyectos.
2. **Descripción:** Actualmente las cuatro viabilidades se generan en comités con las áreas que se considera involucradas. Este proceso no esta estandarizado, se analiza cada uno de los puntos y se revisan.
3. **Evidencia:** Varias áreas consideran que también deberían estar involucradas al momento de tomar la decisión de si es viable o no.
4. **Recomendación:** Generar una metodología por pasos aprobados para dar la viabilidad de los proyectos, durante esto incluir a las áreas afectadas para estar alineados y contar con todas las opiniones y criterios.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá





1. **Antecedente:** Los tres proyectos salieron con un producto el cual fue modificado mercado, lo que mostraba el mercado. Se realizaron estudios de inicio, pero no todos fueron efectivos.
2. **Descripción:** En ACADEMIA y VIVO fueron exitosos en términos de ventas, por el contrario de VOU. Este ultimo afirman que es debido a que solo se realiza uno al inicio, pero no periódicamente y los que se desarrollaron luego no se utilizaron. El producto de los proyectos se modifico debido a lo que mostraban las ventas y la competencia.
3. **Evidencia:** El ritmo de ventas en el proyecto VOU no fue el esperado, ya el proyecto se entrego y queda un remanente de 18% por vender. El m2 de VOU esta por encima de la competencia según los estudios de mercado, pero no se toma acciones sobre esto.
4. **Recomendación:** Estandarizar y definir como se realizarán los estudios de mercado, con que objetivo y basado en que estrategia comercial. Este debe asegurar periódicamente que el producto se encuentra dentro de lo que puede adquirir el mercado en términos de costos. Debe incluir un análisis de la competencia periódicamente que se genere cada 3 o 6 meses a lo largo del proyecto.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: El seguimiento es interno en cada área
2. Descripción: El seguimiento de los estudios de viabilidad se genera en cada una de las áreas de manera independiente.
3. Evidencia: No se genera un consolidado del estado de cada viabilidad al momento de darle seguimiento a lo largo del proyecto.
4. Recomendación: Generar y realizar seguimiento a unos indicadores de desempeño KPI's para poder evaluar los proyectos.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: El proyecto VOU tiene licencia EDGE, este califico debido a la eficiencia energética y ahorro en agua.
2. Descripción: Se considera que, si se debe abordar más la sostenibilidad en los proyectos, debido a beneficios fiscales, normativos y eficiencias para la obra, incluso algunos consideran que este debe ser un requisito para la contratación y la adquisición de materiales e insumos.
3. Evidencia: Dentro de las metas a 10 años esta alinear la empresa en su totalidad con la sostenibilidad.
4. Recomendación: Generar una política obligatoria de abordar todos los proyectos desde un enfoque de sostenibilidad con algún tipo de certificación ambiental y mostrarlo como un distintivo frente al mercado.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: La certificación ambiental permitió en VOU tener mejores acabados en fachada.
2. Descripción: Todos consideran que se debe tener certificación ambiental para dar mayor viabilidad financiera al proyecto referente a los costos directos.
3. Evidencia: En ventanearía y fachada el proyecto VOU no tuvo que pagar IVA sobre el material.
4. Recomendación: Implementar las certificaciones ambientales en todos los proyectos analizando en que puntos se puede ahorrar en la materialidad.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tiene conocimiento de como se dio viabilidad técnica a los proyectos.
2. Descripción: Se presenta un desconocimiento de como se realiza la factibilidad técnica de los proyectos, haciendo énfasis de que esta es del área financiera.
3. Evidencia: No se tiene un registro donde quedara plasmado el aval de la viabilidad técnica.
4. Recomendación: Se debe integrar a todas las áreas el momento de dar viabilidad a lo técnico, para esto se debe hacer uso de conocimiento de proyectos previos. Si bien la factibilidad técnica no sale del área financiera, estas dos deben estar estrechamente alineadas. Previo a darle el go a un proyecto se debe generar un check list de cumplimiento.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Los tres proyectos se construyeron sin inconvenientes referentes a la normativa.
2. Descripción: El uso de la norma en los proyectos fue efectivo, en los tres se llevo a tope el índice de construcción y ocupación para sacar su mayor aprovechamiento. Ninguno de los tres proyectos a tenido inconvenientes referentes a la normativa, sin embargo, se considera que no se realiza un adecuado análisis al momento de variar la norma mientras un proyecto ya esta en curso, lo cual puede generar perdida de oportunidades de mejora para mayor aprovechamiento.
3. Evidencia: En el proyecto VOU se podía construir un piso de más basado en la norma actual.
4. Recomendación: Como regla clara se debe mantener el alto y estricto cumplimiento y seguimiento de las normas para que esta sea el garante de los proyectos y la organización. Generar un proceso de evaluación de cambio de norma con el fin de poder adaptar el proyecto si es para mejorar.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Se evidenciaron cambios como acabados, sótanos, amenidades, entre otros que generaron ciertos descontentos en los clientes. El cambio de un sótano adicional fue solicitado por el área comercial y fue negativo para el proyecto.
2. **Descripción:** Se encuentra una falla debido a que el área comercial vende el producto con cambio no aprobados ni comunicados. Por otro lado, los cambios técnicos que se realizan internamente no son comunicados al cliente entonces generar desconfianza y sorpresas al momento de la entrega. No se tiene un canal de comunicación claro para los cambios técnicos.
3. **Evidencia:** Los clientes al momento de la entrega del proyecto VOU quedaron sorprendidos con el movimiento de piso e las amenidades, cambios en zonas comunes, entregas de otros acabados, se incurrió en errores de entregar apartamentos con otro programa , el área de ventas había prometido entregar cosas que no quedaron escritas en el contrato.
4. **Recomendación:** Verificar que los estudios técnicos y de mercado estén alineados al definir el producto. Se debe generar una línea de comunicación donde el área comercial indique de manera oportuna que se la a vendido al cliente. Generar una política estricta frente a cambios solicitados directamente del área comercial, las cuales deben ser aprobadas por el gerente del proyecto.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Los proyectos generar bastantes cambios que generan reprocesos.
2. Descripción: Dentro de las estrategias para mínimas el número de cambios técnicos exponen el generar un producto acorde con la zona y los clientes, evaluar a fondo si los cambios que se quieren realizar valen la pena, realizar una revisión exhaustiva de todo lo diseñado para no tener modificaciones.
3. Evidencia: No se tiene claridad del 100% de los detalles como por ejemplo donde se instalarán interruptores conmutables.
4. Recomendación: Generar una política de mantenerse dentro de los definidos y aprobado, si esto se va a modificar analizar el impacto que generara sobre los costos y la rentabilidad. Diseñar imaginando los espacios que se van a habitar, que va a suceder y como va a ser su disfrute.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá





1. Antecedente: Algunos indican que si se realiza un análisis de riesgos pero que esto no esta estructurado ni queda escrito.
2. Descripción: No se tiene una gestión del riesgo en la planificación de los proyectos, no se genera una matriz, mapa de calor o análisis general de los mismo. No se sabe si cada área internamente analiza de manera empírica los riesgos que puede tener el proyecto.
3. Evidencia: El único proyecto donde se encontró una matriz, pero esta no fue evaluada ni se le realizo seguimiento es VOU.
4. Recomendación: Estructurar la gestión de riesgos generando un proceso donde estos se analicen y plasmen atreves de una matriz generando mapas de calor y soluciones. Esta debe tener a tosas las áreas integradas identificando sus riesgos a detalle. Se debe realizar un control y seguimiento continuo a lo largo del proyecto . Por último evaluar constantemente cuales se materializaron para proyectos posteriores.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** La interacción es buena, pero se encuentra perdida de información al momento de tomar decisiones.
2. **Descripción:** Dentro de las áreas no se tiene una forma estandarizada para las comunicaciones, pero se considera buena. A veces se genera perdida de información debido a que no se encuentran los espacios necesarios para debatir los temas pertinentes. Falta mejor trabajo en equipo entre las áreas para que no quede se genere un corte en la cadena del proyecto.
3. **Evidencia:** Dentro de los proyectos se evidencia discordancia en decisiones tomadas debido a que no se toman de manera formal.
4. **Recomendación:** Generar reuniones para la toma de decisiones donde todas las áreas requeridas estén involucradas y se deje por escrito la decisión para que este a la mano de todos. Se debe promover una integración multidisciplinar entre todas las áreas a lo largo de las fases del proyecto, verificando que todas estén alineadas.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: En algunas actividades de los proyectos no se encuentra quien es el responsable y terminan siendo no ejecutadas o con errores.
2. Descripción: Se tiene claridad sobre los roles, pero no 100% sobre las funciones que se llevan a cabo durante las fases del proyecto. Se considera que si deben estar mejor definidos.
3. Evidencia: Dentro de las metas de la organización para el 2025 se encuentra dar mayor claridad sobre los roles y responsabilidades.
4. Recomendación: Definir de manera clara los roles de todos los integrantes de la compañía y su rol dentro de los proyectos, indicar frente a que tareas, actividades y objetivos son responsables. Dejar claridad de esto dentro del acta de constitución.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Operación

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Cada área gestiona la dirección y los entregables a modo de su conocimiento, pero no se le realiza un seguimiento ni control.
2. Descripción: La gestión de los entregables y la dirección de cada proyecto no tiene un proceso estandarizado, esto se realiza internamente en cada área a como considera cada involucrado, esto genera que la información no sea de conocimiento de otros ni este alineada, y que se de la falta de información debido a no saber que es lo requerido.
3. Evidencia: Todos los proyectos presentan discordancias en sus entregables, o no se encuentra la información al momento de requerirla.
4. Recomendación: Generar un proceso de seguimiento y control que este estructurado para todas las áreas referente a los planes de dirección y los entregables en términos de tiempo, contenido y calidad.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Calidad

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tiene una lista de documentos mínimos para el desarrollo de un proyecto.
2. Descripción: Todas las áreas tienen alguna claridad de que documentos requieren internamente pero no cuales requieren de otras áreas. Por otro lado, no tiene claridad sobre que documentos afectan las actividades lo los entregables de otras áreas, o incluso al mismo proyecto.
3. Evidencia: Dentro de los proyectos se encuentran retrasos debido a falta de documentos.
4. Recomendación: Analizar y determinar en cada área que entregables son esenciales para el desarrollo del proyecto.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Calidad

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Actualmente la empresa no cuenta con un plan de gestión de calidad.
2. Descripción: Todas las áreas consideran que la empresa va inclinada hacia tener un plan estructurado de gestión de calidad, y consideran que realmente lo necesita.
3. Evidencia: Dentro de lo objetivos de la organización se encuentra estructurar un plan de gestión de calidad, ya se inicio con esto.
4. Recomendación: Realizar un análisis de los procesos internos de la organización al momento de realizar un proyecto encontrando sus deficiencias y oportunidades de mejora.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Calidad

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se cuenta con una matriz de riesgos para poder evaluarlo.
2. Descripción: Se considera que la matriz de riesgos debe estar alienada con los entregables puesto que el resultado de estos es debido a como se va dando el curso del proyecto.
3. Evidencia: Dentro del proyecto VOU se encontró al final un producto entregado donde su m2 no concordaba con el del mercado y sus acabados fueron de un estándar más alto de lo que se requería.
4. Recomendación: Generar, analizar y actualizar mensualmente la matriz de riesgos. Realizar la toma de decisiones basado en ella. Tener como ítem incluye el alineamiento del valor del inmueble frente al mercado.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Calidad

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se tienen unos estándares de calidad claramente definidos para los proyectos.
2. Descripción: Los estándares de calidad no se encuentran definidos, sino que se dan empíricamente por la experiencia que tiene cada área y lo que se desea para el producto que se va a entregar. En algunos casos puede resultar en que estos se encuentren por fuera del presupuesto que se había definido.
3. Evidencia: En el proyecto VOU el costo de la carpintería estuvo desfasado con lo presupuestado.
4. Recomendación: Determinar un marco formal que incluya los estándares de calidad con el cual va a ser medido el proyecto desde todas las áreas y como esto esta alineado con los objetivos.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Calidad

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá





1. **Antecedente:** En los proyectos se encontró retrasos debido a diseños que no cumplían a cabalidad con normativas y directrices que requerían las certificaciones y aprobaciones.
2. **Descripción:** Se considera que a los contratistas se les debe categorizar dependiendo de su desempeño en otros proyectos y en el mismo. Estos deben tener mayor vigilancia y control , y todo lo requerido referente a certificaciones y normativas debe estar dentro del contrato especificado.
3. **Evidencia:** En el proyecto VOU toco modificar áreas técnicas de temas eléctricos debido a que estos no cumplían en términos de áreas. En el proyecto ACADEMIA 59 se tuvo un inconveniente con la capacidad eléctrica y con los medidores de agua.
4. **Recomendación:** Se debe generar un método de calificación para los contratistas donde se evalúe el historial, el musculo financiero, el desempeño, cumplimiento y trato en los proyectos.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Calidad

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: El desarrollo de la cabida fue el adecuado en los proyectos.
2. Descripción: Se indica que el estudio de la norma no fue el adecuado debido a que toco solicitar varios cambios de licencias, pero esto realmente es consecuencia de modificaciones de diseño y de falta de definición del producto de manera adecuada desde el inicio.
3. Evidencia: Se presentaron modificaciones referentes a número de viviendas, locales, sótanos, áreas comunes, entre otros, debido a situaciones que no vieron en el momento de diseño.
4. Recomendación: Analizar con mayor detalle desde el inicio la norma de los predios.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Calidad

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Ninguno de los proyectos se desarrollo bajo una metodología donde se viera claridad de sus fases.
2. Descripción: Se considera que se debe tener mayor participación en conjunto, aprender y tener encuentra las lecciones aprendidas, identificar de manera clara las etapas y su importancia, incorporar una metodología para el desarrollo del proyecto y permitir que toda la información sea clara, visible y este a la mano de todos.
3. Evidencia: No se encuentra un método para controlar todas las fases o etapas del proyecto.
4. Recomendación: Estandarizar y aplicar una metodología bajo el PMI y el manejo del BIM.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Calidad

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: El proyecto VOU cambio su visión y objetivo aproximadamente 4 veces., una de estas durante la marcha de la ejecución de la obra.
2. Descripción: El proyecto VOU modifiko su producto al pasar de 100% residencial y vivienda convencional a casi un 80% para vivienda turística, lo cual cambio el tipo de cliente que se buscaba y genero una discordancia referente a los acabados que se dejaron al final. Genero grandes modificaciones durante la ejecución del proyecto y sobre costos.
3. Evidencia: El cambio de tipo de vivienda y si discordancia con el uso de la licencia de construcción.
4. Recomendación: Se debe generar un proceso de cambio aplicable cuando se decida que se debe cambiar su visión u objeto. Generar un archivo de recopilación de lecciones aprendidas del proyecto VOU.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: El proyecto ACADEMIA 59 cambio su publico objetivo, producto durante sus ventas. También presento modificaciones de diseño.
2. Descripción: El proyecto academia cambio su tipo de producto durante la marcha en ventas. Fue exitoso en ventas, pero no a podido tener un cierre.
3. Evidencia: Paso de ser residencial a venderse como inversión para estadías cortas. Se cambiaron áreas comunes y locales por apartamentos. No se le ha podido dar un cierre.
4. Recomendación: Generar un proceso de cambio cuando e decida modificar el producto debido a tendencias del mercado.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: No se a cerrado ninguno de los tres proyectos y ya se cumplieron sus tiempos.
2. Descripción: Tener un mayor cuidado referente a costos financieros, contratar buenos contratistas, itemisar y colocar mas detalle en los presupuestos. Tener claridad sobre requerimientos de norma, que el uso del suelo este alineado al producto, entender bien de donde sale el producto que se especifico, estructurar bien la factibilidad, realizar un control a los costos y saber el impacto final que generaron los cambios frente a esto, realizar un adecuado seguimiento de procesos, dar cierre a los proyectos sin dejar ningún pendiente, entender como es el proceso constructivo, analizar a detalle el producto que se va alanzar, tener una correcta coordinación técnica, no dejar en manos del vendedor el proyecto y tener buena publicidad.
3. Evidencia: Todos los proyectos presentaron inconvenientes en temas costo, tiempo, operación y calidad.
4. Recomendación: Mejora el manejo y la gestión de la documentación de los proyectos.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Los proyectos presentaron inconvenientes en la coordinación técnica, pero el cliente quedo satisfecho con el producto y los edificios se consideran icónicos.
2. Descripción: El diseño arquitectónico, el programa del edificio, lo referente a certificación ambiental y la ventanearía funcionaron bien, pero, la coordinación técnica, la carpintería coordinada con el mobiliario, y los parqueaderos no.
3. Evidencia: En el proyecto VOU se están teniendo inconvenientes para instalar los duplicadores, dimensiones de estacionamientos, aperturas de mobiliario y durante la obra se modificaron en la marcha varios de los diseños de las especialidades por cruce de redes.
4. Recomendación: Se debe generar un método para llevar un control riguroso frente al producto que se le vende al cliente.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Los proyectos presentaron varias modificaciones de diseño.
2. Descripción: Los diseños sufrieron gran cantidad de modificaciones, sin embargo, se busco mediante el cambio lograr que estuvieran alineados con los objetivos de los proyectos.
3. Evidencia: Se generaron gran cantidad de cambios en la medida que se realizo y ejecuto el proyecto.
4. Recomendación: Se debe reducir el numero de modificaciones en los diseños, por otro lado, las modificaciones que se realicen deben tener un sustento que muestre la no afectación negativa sobre los costos del proyecto.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá





1. Antecedente: La crisis económica afectó la compra de inmuebles y el valor de los insumos.
2. Descripción: Los proyectos presentaron diferentes dificultades, en VIVO el área de maniobra fue muy pequeña, en VOU modificaciones y decisiones que tuvo que tomar mientras se construía, junto con dificultades para lograr las ventas esperadas.
3. Evidencia: En el proyecto VIVO no se ha culminado la obra, el proyecto VOU no ha podido tener cierre de ventas.
4. Recomendación: Se debe generar un entrenamiento para poder realizar la toma de decisiones rápidas puesto que el proyecto va cambiando. Esto debe estar soportado y escrito.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. **Antecedente:** Dos de los proyectos no se mantuvieron dentro del presupuesto, Los tres proyectos se salieron de los tiempos. En VOU las especificaciones de los acabados del diseño se modificaron en gran medida.
2. **Descripción:** Los diseños se deben desarrollar en base al presupuesto, pero se evidencia en los proyectos que el costo de los materiales puede salirse del mismo debido a la calidad que se quiere, lo cual genera un impacto negativo en los costos. Los proyectos presentaron retrasos en tiempos y modificaciones de especificaciones de acabados.
3. **Evidencia:** El proyecto VOU presento varios ítems superiores a lo presupuestado, y algunos como la carpintería tenía una calidad superior a la que requería el producto.
4. **Recomendación:** El presupuesto debe ser una base, pero no una camisa de fuerza para la escogencia de acabados. Dependiendo del insumo y la actividad se deben proyectar acertadamente los tiempos dentro de la rentabilidad del proyecto. Para el producto se debe sostener una regla donde se priorice la experiencia del cliente sobre las ganancias.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Falta de entregables en el proyecto VOU
2. Descripción: Se considera que la colaboración es buena, pero que los tiempos de los entregables a veces son muy largos y se presentan cortes en la comunicación.
3. Evidencia: En el proyecto VOU no se tiene el 100% de los entregables para continuar las ventas.
4. Recomendación: Estructurar y definir una línea o conducto para tramites y permisos esenciales para los proyectos.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá



1. Antecedente: Los clientes quedan satisfechos con el producto.
2. Descripción: Si bien en el proyecto VOU en algunos casos el producto entregado no fue el vendido, los clientes al verlo quedan satisfechos e incluso se superan sus expectativas.
3. Evidencia: Modificaciones no informadas en zonas comunes y apartamentos.
4. Recomendación: Desde el inicio se debe tener una estrategia clara de comercialización y su fundamento.

Fecha: 21-03-25

Categoría: Generales

Tipo de proyecto: Vivienda No VIS Bogotá

