

**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024

Destino del Proyecto:	Comercial
Áreas del Proyecto:	Área de terreno: 67,554.17 m ² y Área de Construcción de 36,346 m ²
Componentes del Proyecto:	<p>El proyecto ha sido dividido en 10 cuerpos, en atención a la nomenclatura de ejes definida en arquitectura así:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cuerpo 100 – Sector sur poniente del Mall Cuerpo 200 – Edificio del Supermercado Cuerpo 300 – Sector nor poniente del Mall Cuerpo 400 – Sector nor oriente del Mall Cuerpo 500 – Sector sur oriente del Mall Cuerpo 600 – Sector del Food Court Cuerpo 700 – Puente peatonal sobre el anfiteatro Cuerpo 800 – Anfiteatro Cuerpo 900 – Obras Exteriores Cuerpo 1000 – Canaleta en quebrada costado oriente del proyecto

INFORMACIÓN CONTRACTUAL

Profesionales asignados al diseño proyecto:	<p>Diseño Arquitectónico Internacional: Taller G, S.A. de C.V. Diseño Arquitectónico: MSAC S.A. de C.V. Diseño Estructural: Estructuristas Consultores S.A. de C.V. Diseño y Sistema eléctrico: LUX Ingenieros S.A. de C.V. Diseño Hidrosanitario y Combate de incendios: Ing. Cesar Elias</p>
--	--

**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024

	<p>Diseño Aire Acondicionado y Extracción mecánica: Conserca S.A. de C.V. Diseño de Cableado Estructurado: ASPRO S.A. de C.V.</p>
Profesionales asignados a la construcción del proyecto:	<p>Contratistas Principales: NABLA, S.A. de C.V. y FHC Ingenieros, S.A. de C.V. Supervisión General: GESTAS, S.A. de C.V. Encargado de la Comercialización del Proyecto: DEICE, S.A. de C.V.</p>
Otros contratistas a la fecha:	<p>Estructuras Metálicas: MONELCA, CONSTRUMET Supervisión estructural: Estructuristas Consultores Laboratorio de suelos y materiales: Rivera Harrouch – Ingenieros Consultores Laboratorio de Soldaduras: Mario Dueñas y Asociados Elevadores: ELEVATEC, IMPELEC Sistema Aire Acondicionado: GAMA Supervisor Aire Acondicionado: Ing. Zárate Sistema Hidráulico: DURMAN e Ing. César Elías como Supervisor Supervisor Eléctrico: M+H Ingenieros, S.A. de C.V. Sistemas Especiales: ASPRO, SIEMENS, SEGURITEC, TECSES, HIDROTEC Mampostería y obra gris menor: LM Ingenieros Asociados S.A. de C.V., CJ Construcciones & Asociados S.A. de C.V., MC Inversiones S.A. de C.V., Arq. Gerardo Guerra, CIVING, EQUIPOS ESPECIALES Acabados de Tablaroca: MV Inveriones, Kerrisolum Acabados Varios: Grupo REP, FREUND, Construchap, Nbla Fachadas Impermeabilización: DIMARTI Estructuras metálicas secundarias: Estructumetal PINTO</p>

**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024

INFORMACIÓN SOBRE EL AVANCE DE OBRA

Tiempo Transcurrido y Restante:	Plazo original: 12 meses Plazo Prórroga: N/A Fecha inicio del proyecto Abril 2023
Avance Físico del Proyecto:	<u>Avance físico Global de la obra:</u> 73.35%
Subcontratos principales:	Se tienen 4 subcontratos principales con FHC, NABLA, CONSTRUMET y MONELCA.
Avance Financiero:	Al cierre de marzo 2024 se tiene un avance financiero respecto a todas las partidas presupuestarias de un 78% incluyendo IVA
Garantías:	De las empresas contratadas, se tienen como garantías: a) Fianzas Fondo Rotativo, b) Fianza de Anticipo, c) Fianza de Fiel Cumplimiento, d) Garantía de Buena Obra
Sobre el Plazo del Proyecto:	<ul style="list-style-type: none"> • Los retrasos en la instalación de estructura de techos y cubierta han implicado retrasos en la instalación de cielos falsos, sellos y botaguas • La productividad general en la obra gris de las edificaciones, actividades de mampostería y obra civil menor, se mantiene particularmente afectada por el incremento en la rotación de obreros y la escasez de mano de obra calificada • El inicio en la fabricación de paneles y su respectivo montaje se vio nuevamente afectado por el insuficiente

INFORME DE AVANCE DE OBRA DE FONDOS INMOBILIARIOS

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de marzo 2024

	<p>avance del murete sobre el cual descansan los mismos en el perímetro de las edificaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> • En días específicos algunos equipos estratégicos en las actividades de montaje sufrieron desperfectos mecánicos (grúas, camiones, retroexcavadoras, entre otros) • La preparación de bases y rasantes del firme de concreto en el interior de las edificaciones ha requerido equipo para el corte y desalojo de algunas de las capas de material de estabilización de suelos que quedó contaminada con ripio o basura que se infiltró en el lodo.
<p>Proyecciones de cierre del Presupuesto:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se estima de manera general que los retrasos e inversiones adicionales relacionadas a mantener la productividad y el cumplimiento de plazo para atender el compromiso comercial con los arrendatarios será de US\$2 millones al cierre del presupuesto • Durante la temporada lluviosa se compró material selecto y piedra para estabilizar suelos • Fue necesario el desalojo de material de suelo contaminado durante la estabilización de suelos ya que no cumplía con estándares de calidad y controles de laboratorio de suelos y materiales • Se alquiló equipo pesado con sus respectivos consumos de combustible, operadores e indirectos específicamente a la actividad de estabilización de suelos para la circulación de camiones y grúas • Se alquilaron inmuebles y fueron acondicionados para albergar personal obrero y de dirección de ampo contratado en San Salvador con sus respectivas prestaciones y viáticos

INFORME DE AVANCE DE OBRA DE FONDOS INMOBILIARIOS

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de marzo 2024

- Se reforzó la compra de agua potable y protecciones para mejorar las condiciones de trabajo en el sitio
 - Se incluye estimaciones de costos indirectos relacionados a la administración de la construcción, supervisión y coordinación de la pre-operación del inmueble
- De momento se siguen implementando acciones como horarios extendidos y dobles turnos en actividades estratégicas para el cumplimiento del plazo.

PROGRAMA DE OBRA – AVANCE DE CONCRETO ESTRUCTURAL



**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024

El volumen total de concreto acumulado al mes de marzo de 2024 es de: 15,718.25 m³ y el volumen del total de concreto estimado para todo el proyecto era de 13,000 m³ aproximadamente, es decir, se tiene a la fecha un 121% de concreto proyectado colocado.

Entre los usos que se ha tenido del concreto está:

- a) En la terminación de edificios de la zona oeste
- b) En colados de obra civil menor como el muro llorón, fuente transitable, cisterna de reúso, además del uso de lodocreto para la preparación de fundaciones y rellenos sobre estructuras.
- c) En colado de cisterna AP, la cual es la estructura principal de suministro de agua de todo el centro comercial, y que quedó finalizada durante este mes.
- d) En el colado y nivelación de contrapisos en todo el centro comercial, y sobre los cuales irá pegado el piso de porcelanato.
- e) En la planta de tratamiento que es de vital importancia para el centro comercial, ya que con esta obra se dará otro manejo a todas las aguas residuales del mall, quedando en este mes pendiente solamente su losa superior.
- f) En lodocreto que se ocupa para rellenos de zanjas con tubería hidráulica, canalizaciones eléctricas, rellenos estructurales junto a muros y paredes, rellenos de taludes que se conforman y para rellenos de estructuras subterráneas que requieren una base para fundación.

SEGURIDAD OCUPACIONAL

Según el reporte de Seguridad Ocupacional, de 16 puntos observados, se tienen 2 cumplidos, 5 no cumplidos y 9 con sus solicitudes en proceso de resolución.

OBRA GRIS MENOR EJECUTADA

Se muestran avances en:

- a) Construcción de shaft en azoteas, además, excavaciones para canalizado subterráneo dentro de los edificios. Posterior a esto, el equipo de electricidad entra a hacer sus instalaciones de tuberías.
- b) Pozos de media tensión al exterior de los edificios, de lado de carretera al litoral. Son pozos de 2.2 x 2.2 x 2.0 metros de concreto armado y tapaderas de hierro.

INFORME DE AVANCE DE OBRA DE FONDOS INMOBILIARIOS

Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU

Periodo: Al 31 de marzo 2024

- c) Pozos de baja tensión de pasillo C100, C300, N100.5 y se muestra colado de tapaderas y perf con armadura.
- d) Cuartos eléctricos de baja tensión.
- e) Colados de pozos de baja tensión. Se tienen alrededor de 15 pozos de baja tensión en el nivel 96.0 de los edificios. Cada pozo es de concreto armado, colado en sitio y lleva tapadera de concreto armado, modulado con piso de porcelanato.
- f) Avances de las estructuras de obra gris menor para el funcionamiento del centro comercial. Las más importantes: Planta de tratamiento de aguas residuales y Cisterna de agua potable. Su finalización forma parte de la ruta crítica del proyecto y representa un avance que garantiza el éxito de la apertura de todos los comercios de Plaza Mundo Usulután.
- g) La Fuente Transitable que forma parte de la zona del anfiteatro. Se trata de una estructura de concreto armado, con un esqueleto de hierro que sostendrá una serie de fuentes y luces. Con esto se tendrá una fuente bailarina, que será un punto de entretenimiento y ambientación.
- h) Finalización de la armadura de la mitad del río y fuentes que van en plaza central. Además, se tuvo la programación y ejecutó el primer colado de concreto lanzado en horario nocturno.

OBRAS METÁLICAS EJECUTADAS

Durante el mes de marzo:

- Se han finalizado alrededor del 8.5% de las fascias rectas de todo el centro comercial
- Se muestran avances en tapaderas de shaft en todas las azoteas, tapaderas metálicas en trincheras de cuartos eléctricos, instalación de equipos eléctricos sobre sus bases de concreto y trincheras
- Se ha finalizado los pasos altos en azoteas, la soportería metálica para paso de media tensión en tramo 31, la estructura metálica en pared de cuarto eléctrico 1 de subestación 2.
- Se ha finalizado la estructura metálica en shaft principal del centro comercial

OBRA HIDRÁULICA

En el mes que se reporta, se han ejecutado trabajos en la zona de Foodcourt, anfiteatro y trampas de grasa.

INFORME DE AVANCE DE OBRA DE FONDOS INMOBILIARIOS

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de marzo 2024

OBRA ELÉCTRICA

Lux es la empresa contratada para realizar las obras eléctricas de mediana y baja tensión, que darán energía eléctrica a todo el centro comercial y a cada local comercial.

Al mes de marzo la obra eléctrica presenta avances importantes en instalaciones de equipos, tableros eléctricos, cuartos de baja y media tensión y también se han comenzado los primeros cableados.

RESUMEN DE MONTAJE DE TUBERÍA				
ITEM	SUB ESTACIÓN	TOTAL DE TUBOS A INSTALAR	TUBOS INSTALADOS	
1	1	952	811	85%
2	2	1,258	1,055	84%
3	3A	1,663	794	48%
4	3B	699	279	40%
5	4	1,162	308	26%
6	TOTALES	5,734	3,247	57%

Adicionalmente en este mes, se ha tenido avances en:

- Las instalaciones de salidas de luz, en áreas operativas y áreas comunes.
- La instalación de la bandeja de comunicaciones que servirá a todo el centro comercial, la cual recorre todas las azoteas
- Las trayectorias subterráneas, las cuales van en los pasillos de los edificios y en sus perímetros

**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024

FOTOGRAFÍAS DEL PROYECTO



**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024



**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024



**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024



**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024



**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024



**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE
FONDOS INMOBILIARIOS**

**Fondo de Titularización de Inmuebles
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
FTIATPMU**

Periodo: Al 31 de
marzo 2024

