



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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024

<b>Destino del Proyecto:</b>	Comercial
<b>Áreas del Proyecto:</b>	Área de terreno: 67,554.17 m2 y Área de Construcción de 36,346 m2
<b>Componentes del Proyecto:</b>	<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"> <li>Cuerpo 100 – Sector sur poniente del Mall</li> <li>Cuerpo 200 – Edificio del Supermercado</li> <li>Cuerpo 300 – Sector nor poniente del Mall</li> <li>Cuerpo 400 – Sector nor oriente del Mall</li> <li>Cuerpo 500 – Sector sur oriente del Mall</li> <li>Cuerpo 600 – Sector del Food Court</li> <li>Cuerpo 700 – Puente peatonal sobre el anfiteatro</li> <li>Cuerpo 800 – Anfiteatro</li> <li>Cuerpo 900 – Obras Exteriores</li> <li>Cuerpo 1000 – Canaleta en quebrada costado oriente del proyecto</li> </ul>

**INFORMACIÓN CONTRACTUAL**

<b>Profesionales asignados al diseño proyecto:</b>	<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 30 de  
septiembre 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>
<b>Profesionales asignados a la construcción del proyecto:</b>	<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>
<b>Otros contratistas a la fecha:</b>	<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 Proyectos, CJ Construcciones, MC Inversiones, Arq. Gerardo Guerra, CIVING, EQUIPOS ESPECIALES Acabados de Tablaroca: MV Inversiones, Kerrisolum Acabados Varios: Grupo REP, FREUND, Construchap, Nabla Fachadas, MV Inversiones 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 30 de  
septiembre 2024

**INFORMACIÓN SOBRE EL AVANCE DE OBRA**

<b>Tiempo Transcurrido y Restante:</b>	Plazo original: 12 meses Plazo Prórroga: N/A Fecha inicio del proyecto Abril 2023
<b>Avance Físico del Proyecto:</b>	<u>Avance físico Global de la obra: 94.46%</u>
<b>Subcontratos principales:</b>	Se tienen 4 subcontratos principales con FHC, NABLA, CONSTRUMET y MONELCA.
<b>Avance Financiero:</b>	Al cierre de septiembre 2024 se tiene un avance financiero respecto a todas las partidas presupuestarias de un 113% incluyendo IVA
<b>Garantías:</b>	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

**PLAZO DE PROYECCIÓN DE CIERRE DE PRESUPUESTO**

**PLAZO**

La supervisión menciona que la productividad general en la obra menor de concreto en exteriores, plaza interior, obras de urbanización general, azoteas de las edificaciones, actividades de mampostería se mantuvo afectada durante los últimos cuatro meses debido a la rotación de obreros y la escasez de mano de obra calificada.

Todas las actividades que no se ejecutaron a tiempo en el primer trimestre del año ocasionaron que los cerramientos perimetrales, cubiertas y losas no tuvieran sellos adecuados para permitir el avance del trabajo de acabados interiores. Todos los Cielos falsos y fascias en áreas públicas

## INFORME DE AVANCE DE OBRA DE FONDOS INMOBILIARIOS

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024

se desarrollaron en condiciones no optimas con el objetivo de alcanzar un inicio de operaciones lo más cercano posible a la fecha definida para los clientes.

Se autorizaron jornadas de trabajo extendidas para todos los subcontratistas y se implementaron labores generales del personal de dirección técnica para atender la coordinación general de dichas labores.

#### PROYECCIÓN DE CIERRE DE PRESUPUESTO

Se estima de manera general que los retrasos e inversiones adicionales relacionadas a mantener la productividad y reducir el retraso en el inicio de operaciones para atender el compromiso comercial con los arrendatarios ascenderá en aproximadamente \$3,500,000 Millones en relación con reportados en mayo de manera que se estima un cierre alrededor de los \$59.5M.

El retraso del inicio de operaciones conlleva la falta de ingreso programada para el debido traslape de los costos de contrataciones relacionadas al equipo para la operación inicial del centro comercial, debido proceso de adecuación de locales y por ende la necesidad de capital de trabajo que respalde la necesidad relacionada a lo anterior.

Los inquilinos se vieron afectados por los problemas de avance del proyecto, las filtraciones de lluvias y logística para la construcción en el sitio.

De manera general las causas sumadas a la reportadas con anterioridad y que destacan son las siguientes:

- Temporada lluviosa afectando:
- Labores de impermeabilización y sellos
  - ♣ Falta de condiciones en losas por exceso de humedad
  - ♣ Reproceso por daños en Tablaroca de áreas comunes
  - ♣ Inversiones en azoteas y cubiertas livianas para mitigar daños por lluvias y permitir el avance
- Obra civil menor y Obras de urbanización
  - ♣ Costo alto de mano de obra
  - ♣ Alta rotación y ausencia de personal calificado
  - ♣ Lluvias afectando programa de trabajo y condiciones
- Indirectos y costos directos adicionales relacionados a jornadas extendidas
- Indirectos generales relacionados a cada mes adicional a partir de la fecha programada para el inicio de operaciones.

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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024

**OBRA GRIS MENOR / OBRAS METÁLICAS / OBRAS PERIMETRALES Y DE  
URBANIZACIÓN / ACABADOS**

Se muestran avances en:

- a) La planta de tratamiento de aguas residuales (Ptrar) fue puesta en operación desde el 12 de julio.
- b) La Cisterna fue puesta en marcha con provisional eléctrica el 10 de julio, para estar listo en la apertura del centro comercial el 18 de julio.
- c) Fuente Transitable lista puesta en marcha y abierta al público.
- d) Río Fuente Plaza Central finalizado y abierto al público.
- e) Se ha trabajado en pasamanos de escaleras de emergencia.
- f) También se ha trabajado en tapones de shaft, escaleras y otros dentro de los edificios.
- g) Avance del 95%, con puertas pendientes en áreas administrativas y de mantenimiento.
- h) Casetas vehiculares: En proceso de instalación de tiqueteras, plumas y cámaras.
- i) Avance del 90%, con puertas pendientes en áreas de mantenimiento.
- j) Colado de estacionamiento y pintura
- k) Fachadas finalizadas
- l) Áreas de piso finalizadas, con mínimos pendientes de enchape en divisiones entre locales y tapaderas de pozos registro eléctrico
- m) La instalación de fachadas y acabados de vidrio están en un 95%, se proyecta terminar limpieza y piezas pequeñas pendientes de instalar durante el mes de octubre.

**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.

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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024

Dentro de los trabajos detallados están:

- a) Pendiente por energizar subestación 4, anfiteatro, cisterna general y zonas exteriores alimentadas por subestación 4 serán energizadas con energía provisional hasta que lux termine el montaje y energización respectiva.

**2. Tarea : Desmontaje de sub estaciones provisionales**

Restricción : Esperando desconexión de parte de DEUSEM



Sub estación 1



Sub estación 2

**OTRAS TAREAS**



1. Canalización y cableado de circuitos de tomacorrientes y luces en azotea inferior, montaje de tomas y luminarias
2. Canalizado y cableado de circuitos de tomacorrientes en luminarias de parqueo
3. Canalizado y cableado de circuitos de luz y tomas en cubos de montacargas
4. Finalización de rotulado de tableros
5. Instalación de térmicos en cajas NEMA de equipos de AA en locales en proceso de apertura
6. Entrega de áreas comunes y cuartos eléctricos
7. Aterrizaje de estructuras metálicas en azotea
8. Montaje de tres postes con luminarias de parqueo

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

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

Periodo: Al 30 de septiembre 2024

**AZOTEAS**

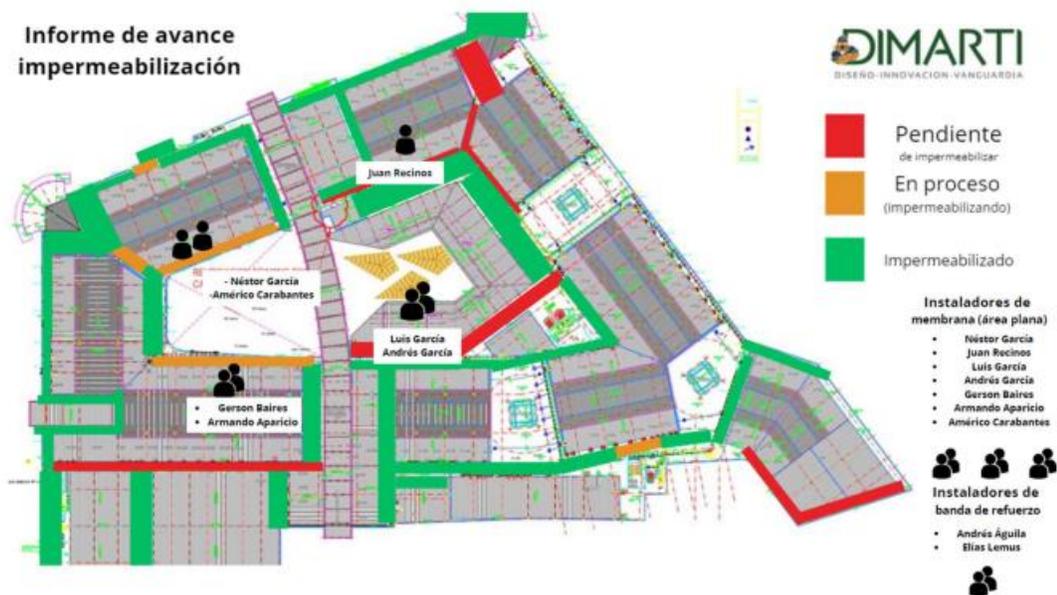
Se ha trabajado en obra metálica menor en azoteas, por ejemplo, techos y tapaderas de trincheras eléctricas.

**Informe de avance impermeabilización:**



ACTIVIDAD	Área total	Área ejecutada	Porcentaje de ejecución	Área pendiente
<b>IMPERMEABILIZACIÓN</b>				
Área plana	6,818.02 m <sup>2</sup>	5,160.19	75%	1,657.83 m <sup>2</sup>
Perímetro	3,338.1 ml	2,460.15	73%	897.95 ml

**Informe de avance impermeabilización**

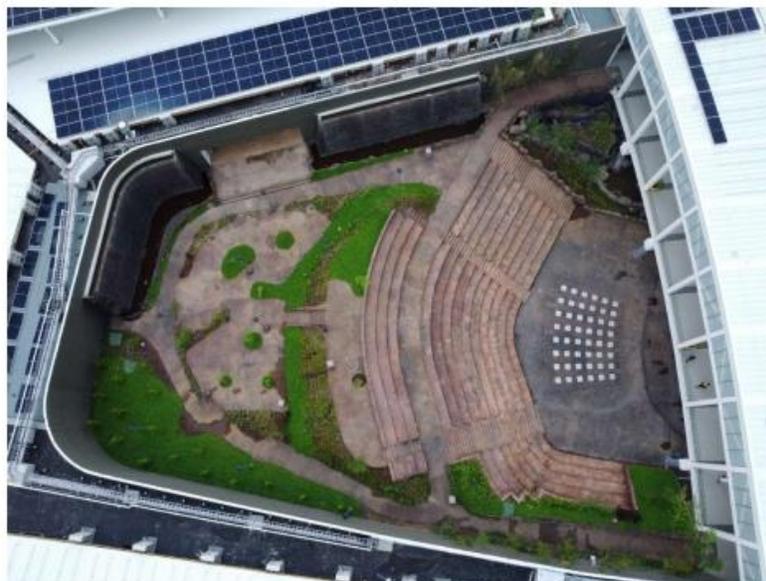


**INFORME DE AVANCE DE OBRA DE  
FONDOS INMOBILIARIOS**

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 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 30 de  
septiembre 2024



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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024



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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024



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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024



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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024



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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024



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

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

Periodo: Al 30 de  
septiembre 2024

