



INFORME DE AVANCE DE OBRA

No. 13



Proyecto MIZU

Interventor

EDWIN SEGURA GUERRERO

Arquitecto – Magíster en Arquitectura y Urbanismo



1. INFORMACIÓN GENERAL

El presente informe recoge la actualización de inicio de la obra hasta el día 31 de marzo de 2022, en el que se consignan los aspectos más relevantes asociados al avance de la obra y el control de la inversión.

Página | 2

NOMBRE PROYECTO:

MIZU

NOMBRE GERENTE DEL PROYECTO:

Diego Peña Vallecilla
Arquitecto

NOMBRE INTERVENTOR:

Edwin Segura Guerrero
Arquitecto

DIRECCION DEL PROYECTO:

Calle 11 # 122ª – 77 Pance

CIUDAD:

Santiago de Cali

FECHA INICIACION:

03 de julio de 2020

PLAZO:

24 meses

FECHA ESTIMADA DE TERMINACIÓN:

Agosto 2022

2. PÓLIZA TODO RIESGO

ASEGURADORA:

Chubb Seguros Colombia S.A.

NÚMERO PÓLIZA:

01/1/2016-1305-P-12PCLACHUBB20160040

Página | 3

TIPO DE PÓLIZA:

Todo Riesgo Construcción

AMPARO:

Básico Todo Riesgo Construcción

BENEFICIARIOS:

P&P Constructora Urbano

MONTO ASEGURADO:

\$19.509'908.427

VIGENCIA:

Junio 01 de 2020 – agosto 08 de 2022

3. PÓLIZA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

ASEGURADORA:

Chubb Seguros Colombia S.A.

NÚMERO PÓLIZA:

12/45330

TIPO DE PÓLIZA:

Civil Extracontractual por ocurrencia

BENEFICIARIOS:

P&P Constructora Urbano

LÍMITE ASEGURADO:

\$3.000.000.000

VIGENCIA:

Junio 01 de 2020 – agosto 08 de 2022

4. ESTADO DE LAS PÓLIZAS

De acuerdo con el curso actual de la obra y el desarrollo propio de sus actividades, no se registran afectaciones a la póliza *Todo Riesgo* del Fideicomiso, así como a la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual.

5. ESTADO DE LAS LICENCIAS

TIPO DE LICENCIA:

Licencia de construcción modalidad OBRA NUEVA

No. CU3 – 011247 del 26 de abril de 2018

Modificación de la Licencia anterior

No. CU3 – 1008 del 04 de octubre de 2019

Página | 6

TIPO DE PROYECTO:

Edificio multifamiliar de vivienda de 62 apartamentos

PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA:

074000000272 del 30 de agosto de 2019 de abril de 2018 \$65'344.600

PLAZO 1:

24 meses – (04 de octubre de 2019 – 04 de octubre de 2021)

PLAZO 2:

12 meses – (04 de octubre de 2021 – 26 de agosto de 2022)

METROS CUADRADOS LICENCIADOS:

11.510,10 M2

ESTADO ACTUAL:

Vigente

6. INFORMACIÓN PRINCIPALES PROFESIONALES VINCULADOS AL PROYECTO

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

Diego Peña Vallecilla
Sergio Pacheco
Arquitectos

Página | 7

DISEÑO ESTRUCTURAL:

Marco Tulio Hinestroza
Ingeniero

ESTUDIO DE SUELOS:

Jaime Betancourth L
Ingeniero

DISEÑO HIDROANITARIO:

Elizabeth Luengas
Ingeniera

DISEÑO ELÉCTRICO:

Redes Ingeniería y Mantenimiento SAS

DIRECTORA DE OBRA:

Alejandra Correa Franco
Ingeniera

RESIDENTE DE OBRA:

Ana Verónica Giraldo
Arquitecta

7. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE EL PERIODO (Avance del Proyecto)

7.1. Preliminares

Página | 8

A partir de las actividades inherentes a preliminares, se reporta un avance consolidado del 97,73 % del capítulo, dejando como actividades pendientes lo correspondiente a indirectos de preliminares, como lo son los costos de la telefonía, servicios públicos y aspectos complementarios que permiten el funcionamiento de la obra.

7.2. Movimiento de tierras

Esta actividad registra un avance del 89,94 % de todo el capítulo, pues se registran actividades pendientes correspondientes a los muros del costado oriental del edificio, movimientos para la finalización y conformación de losas de sótanos y semisótanos, así como la finalización de aspectos de piscina, rampa y conformaciones exteriores.



7.3. Pavimentos

En esta actividad no se registran avances significativos, más que ejecución en la inversión, pues se cuenta con el material de acero completo para la ejecución de la actividad de pavimentos, por lo que, en términos de ejecución en obra, esto representa un 10,31 %.

Página | 9

Se evidencian algunos retrasos en la ejecución de esta actividad, en parte a la época de invierno por la que atraviesa la ciudad, la cual dificulta que se ejecuten con normalidad actividades a cielo abierto.



7.4. Cimentación

Se llevaron avances en cuanto a la finalización de los muros de contención, restando la fundición de los que se localizan al oriente del proyecto, los cuales serán ejecutados en el periodo de abril de 2022. Este capítulo cuenta con un porcentaje de avance del 88,53 %, en donde se registran actividades pendientes asociadas a los muros de contención, con sus respectivas zarpas y conformación de las compactaciones derivadas de la consolidación de

estas estructuras. Así mismo, las fundiciones pendientes de columnas para la plataforma del semisótano del edificio.



7.5. Estructura en concreto

Esta actividad registra un nivel de avance del 87,06 % de la ejecución de la obra, en donde se establecen como actividades pendientes asociadas al capítulo de estructuras lo que son las obras exteriores que permitan

confirmar los andenes y senderos de urbanismo del proyecto, así como de sus zonas comunes. De igual forma se encuentra dando inicio a las actividades de ejecución de piscina, fundición de los muros de contención donde se localiza el Samán, con sus respectivos anclajes y confinamiento de la losa del primer piso, en relación con las áreas circundantes.



7.6. Mampostería

El capítulo de mampostería cuenta con un nivel de ejecución importante que avanza con normalidad. En cuanto a la ejecución de obra en lo que corresponde con las actividades de mampostería, se reflejan los siguientes porcentajes:

MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 1	- 65%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 2	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 3	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 4	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 5	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 6	- 100%

PROYECTO MIZU

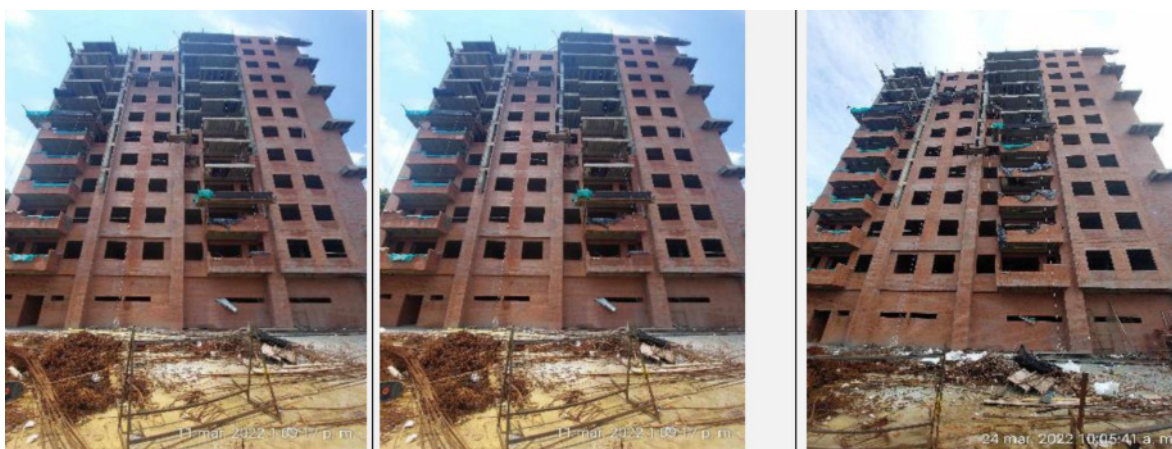
P&P Constructora Urbano

MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 7	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 8	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 9	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 10	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 11	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 12	- 95% (pendientes volúmenes de ascensores)
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 13	- 95% (pendientes volúmenes de ascensores)

Página | 12

Con respecto a la mampostería de Fachada, se han presentado retrasos por las jornadas de lluvias, pues esto dificulta la ejecución de actividades al vacío, la utilización de andamios y demás elementos de seguridad para el tipo de trabajo requerido. No obstante, se refleja un avance acorde con la etapa de la obra. Los porcentajes de ejecución son:

FACHADA NORTE	- 75%
FACHADA SUR	- 82%
FACHADA ORIENTAL	- 70%
FACHADA OCCIDENTAL	- 88%





Como balance general del capítulo, se refleja un porcentaje de avance en la ejecución del 55,53 %, toda vez que se encuentran pendientes actividades asociadas a la mampostería, como lo son las vigas de amarre, los descolgados, las piñas de remate sobre ventanas, puertas y terrazas, y algunos detalles en cuanto a la instalación de dovelas y acero de refuerzo para el anclaje de la misma.

7.7. Bases y pisos

Este capítulo únicamente se ha avanzado en lo correspondiente a los alistados de nivelación en bloque, sin considerar las zonas de balcones y los espacios que continúan con pendientes de mampostería. En esta se registra un avance del 5,62 %.





7.8. Impermeabilizaciones

Este capítulo ha tenido muy poco avance, toda vez que las actividades ejecutadas corresponden a las impermeabilizaciones de los muros de contención y las canaletas. Las demás actividades están concebidas para lavados de fachadas y actividades de baños y zonas de oficios en donde se deben adelantar impermeabilizaciones internas, y su ejecución se

encuentra parcialmente hasta el piso 6 del edificio. De esto, se registra un 27.17 %.

7.9. Repellos y enchapes

Este capítulo cuenta con un nivel de ejecución del 11,20 %, en consideración al avance en repellos que se ha ido adelantando en los pisos 1 al 8, en donde se han afrontado los frentes de las escalera, baños y zonas húmedas parcialmente. De esto, no se han iniciado actividades de enchape en ninguno de los espacios del proyecto.

Página | 15





7.10. Carpintería Metálica

Este capítulo únicamente se han ejecutado las actividades de ganchos para anclaje de andamios y armado de estructural, lo cual representa un 1,04 % de avance.

7.11. Equipos y Dotación

Este capítulo cuenta con un avance normal de obra, la cual refleja un porcentaje de ejecución del 27,54 %. En esta se destacan las actividades de alquiler de torre grúa con operario, los telescopajes y el alquiler de equipo

para arrastre y movimiento de tierra para la conformación de las zonas exteriores y de urbanismo asociadas al sótano, semisótano y piso 1. Así mismo, los equipos de seguridad industrial reglamentados y exigidos por la Ley para la ejecución de obras civiles.



7.12. Instalaciones hidrosanitarias

Este capítulo registra un avance lento, en donde se ejecutaron las cajas de inspección para recoger las aguas negras y grises de los apartamentos, y se han empezado a tender redes al interior de los apartamentos. De esto se refleja un porcentaje de avance del 13,59 %.





7.13. Instalaciones eléctricas

Este capítulo registra un avance lento, en donde las cuadrillas se encuentran avanzado de forma separada por los pisos de cada apartamento. En general, se puede dar cuenta de que cada piso se encuentra en un nivel de avance del 35%, representando a nivel general un porcentaje de avance del 9,96 %, considerando las acometidas, subestación y demás elementos que forman parte del capítulo.



8. INFORMACIÓN ECONÓMICA DEL PROYECTO (Costos Directos)

De acuerdo con el avance de en la ejecución de la obra, los costos correspondientes a la inversión directa, sin incluir anticipos para ejecuciones posteriores en la misma, es la siguiente:

Página | 19

NO	DESCRIPCION	VALOR	%INCID.	%EJECUCIÓN	INVERSIÓN
01	PRELIMINARES	\$ 294.526.465	1,51%	97,73%	\$ 287.830.321,31
02	MOVIMIENTOS DE TIERRA	\$ 488.212.078	2,50%	89,94%	\$ 439.085.548,01
03	PAVIMENTOS	\$ 180.477.583	0,93%	10,31%	\$ 18.604.732,16
04	CIMENTACION	\$ 1.192.250.536	6,11%	88,63%	\$ 1.056.696.868,70
05	ESTRUCTURA DE CONCRETO	\$ 4.582.268.016	23,49%	87,06%	\$ 3.989.512.088,65
06	BASES Y PISOS	\$ 1.206.915.539	6,19%	0,00%	\$ -
07	MAMPOSTERIA	\$ 1.205.505.900	6,18%	55,53%	\$ 669.387.440,27
08	ESTUCOS Y PINTURA	\$ 535.908.130	2,75%	0,00%	\$ -
09	CUBIERTAS Y CIELOS	\$ 320.896.138	1,64%	0,00%	\$ -
10	SISTEMA LIVIANO (MUROS, CARTERAS Y TAPAS)	\$ 438.950.684	2,25%	0,00%	\$ -
11	IMPERMEABILIZACIONES	\$ 464.565.172	2,38%	27,17%	\$ 126.242.274,50
12	REPELOS Y ENCHAPES	\$ 603.323.306	3,09%	11,20%	\$ 67.568.511,62
13	CARPINTERIA METALICA	\$ 237.223.600	1,22%	1,04%	\$ 2.468.130,00
14	CARPINTERIA EN ALUMINIO Y VIDRIO TEMPLADO	\$ 698.565.486	3,58%	0,00%	\$ -
15	CARPINTERIA EN MADERA	\$ 1.140.123.803	5,84%	0,00%	\$ -
16	APARATOS SANITARIOS	\$ 354.858.780	1,82%	0,00%	\$ -
17	CUBIERTAS, HORNOS Y CAMPANAS	\$ 104.906.256	0,54%	0,00%	\$ -
18	MESONES Y SALPICADEROS	\$ 243.066.526	1,25%	0,00%	\$ -
19	EQUIPOS Y DOTACION	\$ 899.659.676	4,61%	27,54%	\$ 247.779.433,86
20	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	\$ 792.302.460	4,06%	13,59%	\$ 107.688.375,06
21	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 1.774.276.218	9,09%	9,96%	\$ 176.684.048,76
22	CERRADURAS	\$ 26.892.959	0,14%	0,00%	\$ -
23	VIDRIOS Y ESPEJOS	\$ 80.633.519	0,41%	0,00%	\$ -
24	OBRAS EXTERIORES URBANISMO	\$ 88.812.564	0,46%	0,00%	\$ -
25	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 229.798.533	1,18%	21,18%	\$ 48.666.862,58
26	SEGURIDAD INDUSTRIAL	\$ 47.752.950	0,24%	50,00%	\$ 23.876.475,00
27	DIRECCION Y ADMINISTRACION DE OBRA	\$ 44.533.650	0,23%	40,39%	\$ 17.988.375,30
28	NOMINA OBRA (PYP)	\$ 850.154.676	4,36%	50,00%	\$ 425.077.337,79
TOTAL COSTOS		\$ 19.127.361.203	98%	40,28%	\$ 7.705.156.823,56
IM	IMPREVISTOS COSTOS DIRECTOS 2%	\$ 382.547.224	2%	0,00%	0
TOTAL COSTOS DIRECTOS E IMPREVISTOS		\$ 19.509.908.427	100%	39,49%	\$ 7.705.156.823,56

9. INFORMACIÓN ECONÓMICA DEL PROYECTO (Costos Indirectos)

De acuerdo con el avance de en la ejecución de la obra, los costos correspondientes a la inversión indirecta, sin incluir anticipos para ejecuciones posteriores en la misma, es la siguiente:

Página | 20

NO	DESCRIPCION	VALOR	%INCID.	% EJECUCIÓN	INVERSIÓN
00	OPERACIÓN P&P	\$ 1.273.350.000	16,57%	68,00%	\$ 865.878.000
01	DISEÑOS Y PROYECTOS	\$ 235.735.560	3,07%	97,07%	\$ 228.834.690
02	LICENCIA CONSTRUCCIÓN Y PÓLIZAS	\$ 275.816.310	3,59%	100,00%	\$ 275.816.310
03	VENTAS Y PROMOCIÓN PROYECTO	\$ 491.490.976	6,40%	67,59%	\$ 332.190.950
04	PUBLICIDAD MEDIOS Y FIDUCIA	\$ 195.762.451	2,55%	55,00%	\$ 107.669.348
05	IMPUESTOS	\$ 135.457.326	1,76%	100,00%	\$ 135.457.326
06	ESCRITURACIÓN APARTAMENTOS	\$ 141.593.757	1,84%	0,00%	\$ -
07	LOTE	\$ 4.377.000.000	56,97%	63,11%	\$ 2.762.500.000
08	COSTOS FINANCIEROS BANCOS	\$ 506.698.921	6,60%	55,00%	\$ 278.684.407
09	POST VENTAS	\$ 50.000.000	0,65%	0,00%	\$ -
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 7.682.905.301	100%	65%	\$ 4.987.031.031

10. OBSERVACIONES VARIAS

Dentro de las condiciones ocasionadas por el Paro, la obra ha discurrido en la medida de lo posible, con condiciones relativamente normales, evacuando los frentes más importantes.

Página | 21

Cordialmente,



EDWIN SEGURA GUERRERO

C.C. 1.130.606.578

Arquitecto – Magíster en Arquitectura y Urbanismo

PhD Enviromental Science (Student)

Interventor Proyecto MIZU

Credicorp Capital