



Comite

Nueva Tocornal 1

Diciembre 2024

AVANCE DE OBRA Y SITUACIÓN ACTUAL

2. AVANCE DE OBRA

2.1. Control de avance programado v/s real

Se observa que en obra para el mes de Noviembre se logró un 1,44% de avance, para el cual se tenía considerado un 5% de avance.

Considerando el avance real acumulado tenemos un 37,85% de cumplimiento que de acuerdo con el % de avance programado acumulado debiera estar en 85%.

SERVIU - REGION VALPARAÍSO

DS 19

CUADRO DE AVANCE PROGRAMADO Y REAL

NOMBRE PROYECTO	COND. NUEVA TOCORNAL	FECHA	21/10/24
COMUNA	SAN FELIPE	VERSION	
ENTIDAD DESARRROLLADORA	CONST. E INMOB. ALBORES SANTA MONICA		
CONSTRUCTORA	CONSTRUCTORA ALBORES		
SUPERVISOR SERVIU			
FECHA INICIO DE OBRAS	1/8/23		

N°1	Mes	% AVANCE PROGRAMADO	% AVANCE REAL	% AVANCE REAL ACUMULADO
1	ago-23	3	5	5
2	sept-23	4	3	8
3	oct-23	5	4,5	12,5
4	nov-23	5	4,3	16,8
5	dio-23	5	1,2	18
6	ene-24	6	0,67	18,67
7	feb-24	6	0,73	19,40
8	mar-24	6	0,35	19,75
9	abr-24	6	1,30	21,05
10	may-24	6	2,03	23,08
11	jun-24	6	2,52	25,60
12	jul-24	6	3,87	29,47
13	ago-24	6	4,52	33,99
14	sept-24	5	1,23	35,22
15	oct-24	5	1,19	36,41
16	nov-24	5	1,44	37,85

Datos Claves

Inicio: Agosto 2023

- Avance programado inicial: 3%.
- Avance real acumulado inicial: 5%

Estado actual:

- Avance real acumulado a diciembre 2024: 37%

Interpretación

La obra debería haber avanzado un **73%** desde su inicio en agosto 2023 hasta diciembre 2024, pero solo ha avanzado un **37%**.

Esto indica que el proyecto ha tenido un retraso significativo de aproximadamente **36%**, lo que representa una desaceleración o dificultades para cumplir con el ritmo inicialmente establecido.

El retraso actual en la obra, que sigue estando por debajo de lo esperado, es consecuencia de varios factores, entre ellos, el retraso en la liberación de la tercera cuota de enlace, que debía haberse cursado a finales de julio del 2024. Este contratiempo ha tenido un impacto significativo en el avance programado.

Es importante aclarar que con la entrada de recursos la obra debiera retomar el ritmo y terminar en Diciembre 2025.

IMPACTO DE LAS PÓLIZAS EN LA INDUSTRIA INMOBILIARIA Y CASO TOCORNAL I

Contexto General

La industria inmobiliaria en Chile enfrenta actualmente un impacto significativo debido a los cambios en las condiciones asociadas a las pólizas. Entre los cambios más relevantes se encuentra la exigencia de **garantías reales para cubrir pólizas**, una medida que ha complicado tanto a grandes corporaciones como a pequeñas y medianas empresas. Estas nuevas condiciones han introducido un nivel de complejidad sin precedentes, exigiendo una gestión más rigurosa y adaptativa en los proyectos inmobiliarios.

Caso Tocornal I

Durante la revisión del proyecto Tocornal I, se identificaron incidencias relacionadas con las pólizas, lo que generó confusión y dificultades en la gestión:

Exposición Orsan: El Grupo Albores cuenta actualmente con más de UF 100.000 garantizadas con la compañía. En el día de hoy, la empresa procede a liberar la póliza de enlace, y una vez que se concrete la recepción final del proyecto Nueva Carrera 1837 (en aproximadamente 45 días), se procederá a la liberación de la póliza correspondiente al proyecto Tocornal I.

IMPACTO DE LAS PÓLIZAS EN LA INDUSTRIA INMOBILIARIA Y CASO TOCORNAL I

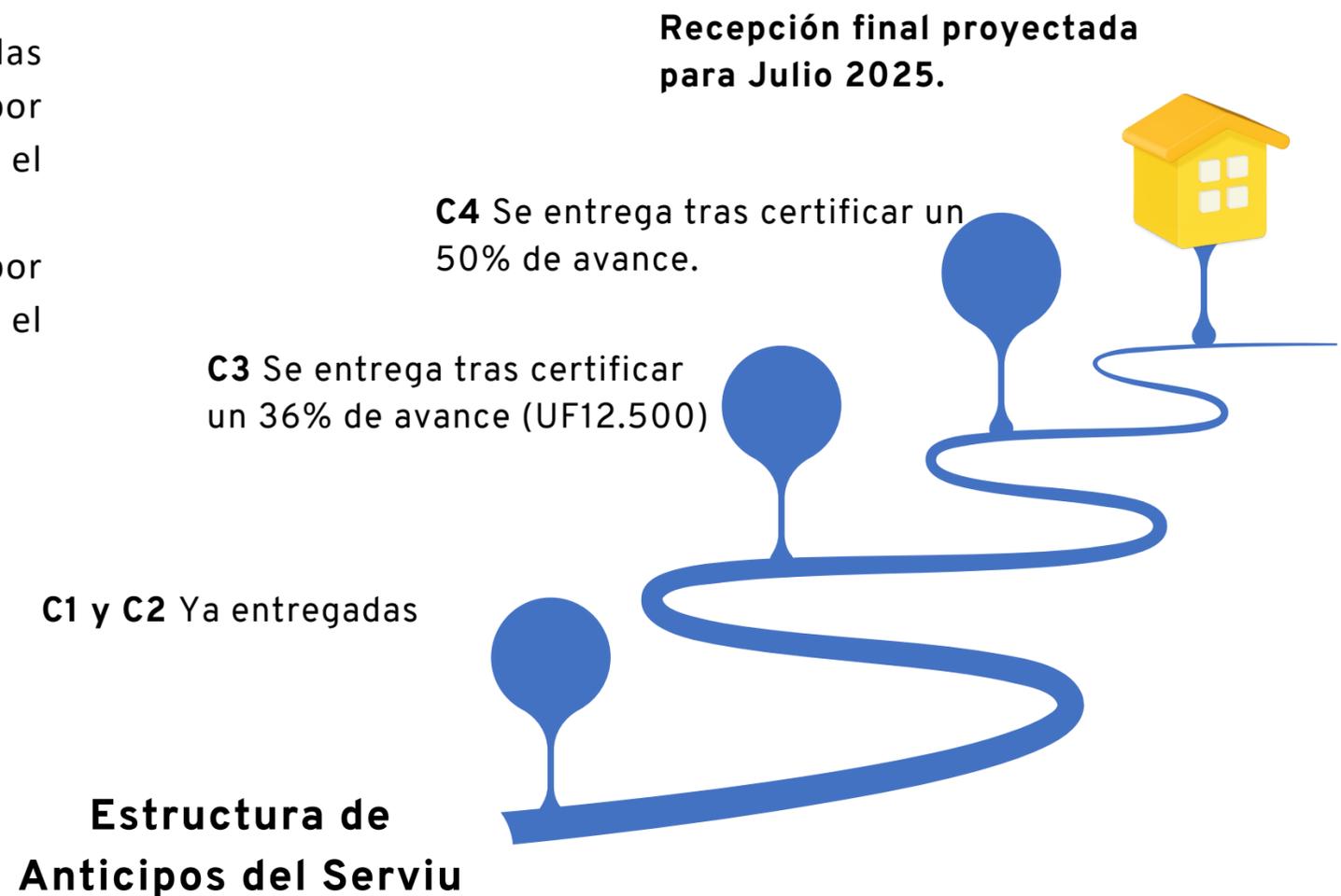
Causal Identificada

Nuestro Gerente de Finanzas, Luis Poque, confirmó que se cumplieron todas las exigencias de garantías reales, respaldadas por la información proporcionada por Albores. Sin embargo, esta información no fue utilizada correctamente en el comité correspondiente.

Según el análisis, este error fue causado por una falta de gestión adecuada por parte de la Gerente Comercial y Ejecutiva a cargo, quienes no dieron el seguimiento necesario, lo que llevó a deducciones incorrectas.

Gracias a Sergio Enríquez, se gestionó el reemplazo del supervisor.
Claudio Astudillo asumió la supervisión y realizó una inspección.

Se espera certificar el 30% de avance en dos semanas, permitiendo el giro de la cuota C3.



REPORTE AVANCE DE OBRA



Torre 4

*Elevaciones de enfierradura en piso 4.

*Panorámica ambas Torres.



Torre 3

*Elevaciones de enfierradura en piso 3.,

REPORTE AVANCE DE OBRA



Torre 1

*Alcantarillado.

*Hormigón de fundación - locales comerciales.



Torre 2

*Alcantarillado.

*Elevación de enfierradura.

REPORTE AVANCE DE OBRA



Torre 3
*Obra gruesa.
*Losa cielo piso 3.



Torre 3
*Terminaciones.
*Trazados tabique piso 1.

