



acerta

M É X I C O

Centro Comercial Unico

B u c a r a m a n g a

Alcance del Proyecto | *Un vistazo a las fechas clave en el desarrollo del proyecto*

01



Proyecto

Planificado durante varios años, resultando un proyecto maduro, con licencias y permisos avanzados desde el inicio del contrato.

02



Área Inicial

La construcción inicial abarca **28.533 m²**, organizada en tres zonas, lo que permite una distribución eficiente para el centro comercial.

03



Adición de Área

Se añadieron **5.095 m²** para **156** plazas de vehículos y **207** plazas de motos al aire libre, llamada **ZONA 1**, solicitada por el cliente en la fase final.

Alcance del Proyecto | *Un vistazo a las fechas clave en el desarrollo del proyecto*

04



Zona 2

Incluye un sótano con **76** plazas y un local comercial de **662 m²**, además de dos pisos comerciales de **5.363 m²** y **5.251 m²**.

05



Zona 3 y 4

No existe sótano, sino dos plantas comerciales, de **3.954** y **4.673 m²** respectivamente, y **4.944 m²** en la cubierta destinada a estacionamiento.

06



Presupuesto inicial

El presupuesto inicial estimado tras ser revisado por el constructor **AIA**, quedó establecido en **\$19,7 mm USD**.

Alcance del Proyecto | *Un vistazo a las fechas clave en el desarrollo del proyecto*

07



Presupuesto Actualizado

Tras varias modificaciones, el presupuesto de cierre fue de **\$21,2 mm USD**, reflejando cambios en el diseño y las instalaciones.

08



Modificaciones al proyecto

Adición de una escalera eléctrica, un ascensor adicional, y mejoras en acabados y fachadas.

Fecha de Inicio y Finalización del Proyecto

Un vistazo a las fechas clave en el desarrollo del proyecto



Febrero 2024

Inicio de Obra

El **27** de febrero de **2024**, se marcó el inicio formal de la obra, comenzando con la preparación del terreno y la movilización de recursos. Este evento es crucial ya que establece el comienzo del proyecto y activa el cronograma de trabajo.



Diciembre 2024

Apertura

La apertura estuvo programada desde el inicio de obra, para el **6** de diciembre de **2024**, momento en el cual se espera que las instalaciones estén completamente operativas. Este evento simboliza la culminación del proyecto y la entrega de resultados a los interesados.



9 meses 10 días

Tiempo de Ejecución

Tiempo de ejecución total de **9 meses y 10 días**, lo que implica un compromiso significativo en la planificación y ejecución de cada fase del trabajo. Y fue esencial para cumplir con las expectativas de los **stakeholders**.

01

Concepto estructural

Estructura de pórticos de hormigón armado. Cimentación superficial mediante zapatas, gracias a las condiciones favorables del suelo.

02

Ejecución estratégica

Se ejecutó la obra simultáneamente en dos frentes diferentes. Esto permitió llegar a cerrar en el centro, acelerando de manera significativa el avance en la obra.

03

Independencia de recursos

Cada frente de trabajo contaba con recursos independientes, incluyendo personal de obra y supervisión, al igual que vías de acceso, maquinaria y torres grúas.

04

Anticipación

Una de las tareas más importantes fue la anticipación en el control y seguimiento de las compras necesarias para iniciar cada actividad según el cronograma de obra.

05

Modelo de control de ejecución

Se estableció un modelo de control de seguimiento detallado y su correspondiente plan de mitigación, ante cualquier desviación, para las actividades principales.

06

Seguimiento de obra

Se realizó un seguimiento constante, proporcionando información sobre adelantos y atrasos, así como recursos requeridos para cumplir con el programa de obra.

07

Control de riesgos

El control de riesgos fue fundamental, permitiendo anticipar soluciones a situaciones potencialmente impactantes que podrían afectar el desarrollo del proyecto.





Principales Cifras

- **400** trabajadores promedio en obra
- **17.500 m³** de hormigón
- **2.500 Tn** de acero
- **6.255 m²** de fachada
- **Equipo de gerencia del administrador delegado: 26**
- **Equipo de gerencia de La Propiedad: 4**
- **Equipo de gerencia de ACERTA: 6**
- **Personal de SST promedio: 25 Supervisores**
- **Accidentes:** Graves 1 / Severos 2 / Leves 6
- **92** Contratos de obra gestionados
- **3** Torres Grúa



Planificación del Proyecto

Aspectos Clave de la Planificación del Proyecto

01

UNICO: Gerencia participativa

UNICO, como propietario del proyecto, implementó una gerencia altamente participativa. Con un equipo técnico importante, se centró en coordinar el diseño, definir compras, aprobar contratos, gestionar permisos y licencias, así como el flujo de caja.

02

AIA: Constructor por administración delegada

AIA asumió el rol de constructor por administración delegada, encargado de la planificación de la obra, la contratación de proveedores y contratistas, y el control del costo y la calidad en la ejecución de la construcción.

03

Acerta: Control técnico y administrativo

Acerta realizó un control técnico, administrativo, ambiental, y de seguridad y salud en el trabajo. Se encargó del seguimiento a adquisiciones de obra y el cumplimiento de las especificaciones de los proyectos técnicos.

04

Liderazgo en comités de obra

Acerta lideró los comités de obra, presentando informes semanales y mensuales que aseguraron un seguimiento adecuado del progreso del proyecto y la resolución de cualquier tema técnico, administrativo, jurídico, normativo o financiero que pudiera surgir.

05

Control de calidad y seguridad

El control de calidad fue una prioridad para **AIA y Acerta**, quienes implementaron procedimientos de control, análisis de muestras y verificación del cumplimiento de las normas.

Contrato de Administración Delegada | *Mandato de representación*

■ Objeto

El Contratista se obliga bajo su responsabilidad, medios, materiales, equipos y personal, en forma independiente, con plena autonomía laboral, técnica, administrativa y financiera a través de un mandato con representación, a construir y desarrollar el Proyecto en el marco del desarrollo del presente Contrato de obra en la modalidad de administración delegada. El Proyecto se desarrollará según el Presupuesto de Referencia, las Especificaciones Técnicas, Diseños y el Cronograma Detallado de Obra, los cuales hacen parte integral del presente Contrato.

■ Etapas

Etapa **pre-operativa**, a cuenta y riesgo del contratista. Etapa de construcción.
Etapa de liquidación.

■ Honorarios

Los Honorarios totales fijos del Contratista corresponden a un porcentaje de los Costos Directos del Presupuesto

Inicial de la Obra que ha sido entregado por el Contratante al Contratista. Adicional a dichos honorarios, el Contratista repercutirá los gastos del equipo de gestión y supervisión de obra, en concepto de reembolsables.

- **Honorarios fijos:** US \$ 1.546.258
- **Bono de éxito:** US \$ 211.138
- **Reembolsables:** US \$ 808.630

■ Obligaciones esenciales

Gestión técnica de los procesos constructivos y garantizará la ejecución de la Obra.
Gestión administrativa
Gestión financiera
Gestión Medio ambiental

■ Garantías

Seguro TRC y RC. Retenciones.

Problemática que enfrentó el proyecto

01 Tiempo corto para la ejecución

El proyecto se enfrentó a restricciones de tiempo significativas, lo que dificultó la planificación y la implementación de diversas tareas clave. Esto obligó a que el equipo de trabajo priorizase actividades, lo que podría haber comprometido la calidad final del producto.

02 Los cambios solicitados por el cliente

A lo largo del desarrollo del proyecto, se realizaron múltiples solicitudes de cambios por parte del cliente. Esto generó ajustes constantes en el alcance del proyecto y provocó la necesidad de reprogramar actividades.

04 Algunas demoras en la toma de decisiones por parte del cliente respecto a diseños

Algunas decisiones críticas relacionadas con los diseños fueron demoradas por el cliente. Esto impactó negativamente en el cronograma del proyecto y en la capacidad de responder a los cambios requeridos.

05 Trámites ante las entidades de servicios públicos con tiempos muy largos

El cumplimiento de los trámites necesarios ante las entidades de servicios públicos requirió un tiempo considerable. Estos tiempos de respuesta fueron más largos de lo esperado, lo que generó cuellos de botella en el avance del proyecto, especialmente dado el tiempo corto que se exigía.

Claves para el Éxito del Proyecto

Una revisión de los elementos críticos que llevaron al éxito del proyecto.

Planeación y Seguimiento

La planeación del proyecto y el seguimiento a la misma fueron fundamentales para el logro de los objetivos. Se estudió cuidadosamente la logística, aprovechamiento del lote y disposición de maquinarias, lo que permitió una ejecución adecuada.

Ejecución con Múltiples Fuentes de Trabajo

El proyecto se desarrolló en dos frentes de trabajo independientes, lo que permitió realizar actividades simultáneas y adelantar procesos de instalaciones y acabados, maximizando la productividad.

Participación del cliente

El equipo técnico del cliente fue clave para la ejecución del proyecto.

Agilidad en la Toma de Decisiones

La rapidez en la toma de decisiones y la aprobación de contratistas y diseños fueron esenciales, permitiendo adaptarse a los cambios y garantizar el flujo constante de recursos.

Trabajo en Equipo

El trabajo coordinado entre la Gerencia, Constructor, Interventor y Supervisión fue fundamental para el éxito del proyecto, priorizando la comunicación y el respeto mutuo.

Manejo de Recursos y Seguridad

Un manejo eficaz de recursos y una estricta seguridad industrial garantizaron un ambiente de trabajo seguro, evitando accidentes y asegurando el cumplimiento de la normativa.

Apoyo Económico a Contratistas

Se brindó apoyo económico a los contratistas, garantizando que contaran con los recursos necesarios para avanzar en el cronograma, lo que facilitó la ejecución de actividades clave.

Cumplimiento del Programa

El cumplimiento oportuno del programa de compras fue crucial para el inicio de actividades según lo previsto, aplicando herramientas de **lean construction** para mitigar riesgos.

Impacto del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados.

Posicionamiento

Se logró una satisfacción total tanto con el usuario final como con los locatarios, al cumplirse la fecha de apertura. Este éxito se traduce en un aumento significativo en la percepción de la marca en el mercado.



Expectativas superadas

Los resultados en ventas alcanzaron cifras tres veces superiores a las expectativas iniciales.



Experiencias anteriores

El cliente había enfrentado desafíos en el pasado con la apertura de otros centros, donde los espacios no estaban adecuadamente terminados. Este proyecto representó una mejora significativa.



Satisfacción

La correcta terminación y preparación de los espacios ha permitido que los usuarios finales disfruten de una experiencia positiva, aumentando así la probabilidad de que regresen y recomienden el lugar.



Avance del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados



Ubicación:

Bucaramanga
Colombia

Cliente:

CC. UNICO

Fecha:

Abril 2024

Superficie:

28.533 m²

Descripción:

Planta de conjunto Centro Comercial UNICO en Bucaramanga Colombia. Un innovador proyecto de retail que incluye 98 locales y 23 burbujas de comercio para una experiencia única.



Abril 2024

Avance del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados



Ubicación:

Bucaramanga
Colombia

Cliente:

CC. UNICO

Fecha:

Mayo 2024

Superficie:

28.533 m²

Descripción:

Planta de conjunto Centro Comercial UNICO en Bucaramanga Colombia. Un innovador proyecto de retail que incluye 98 locales y 23 burbujas de comercio para una experiencia única.



Mayo 2024

Avance del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados



Ubicación:

Bucaramanga
Colombia

Cliente:

CC. UNICO

Fecha:

Junio 2024

Superficie:

28.533 m²

Descripción:

Planta de conjunto Centro Comercial UNICO en Bucaramanga Colombia. Un innovador proyecto de retail que incluye 98 locales y 23 burbujas de comercio para una experiencia única.



Junio 2024

Avance del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados



Ubicación:

Bucaramanga
Colombia

Cliente:

CC. UNICO

Fecha:

Julio 2024

Superficie:

28.533 m²

Descripción:

Planta de conjunto Centro Comercial UNICO en Bucaramanga Colombia. Un innovador proyecto de retail que incluye 98 locales y 23 burbujas de comercio para una experiencia única.



Julio 2024

Avance del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados



Ubicación:

Bucaramanga
Colombia

Cliente:

CC. UNICO

Fecha:

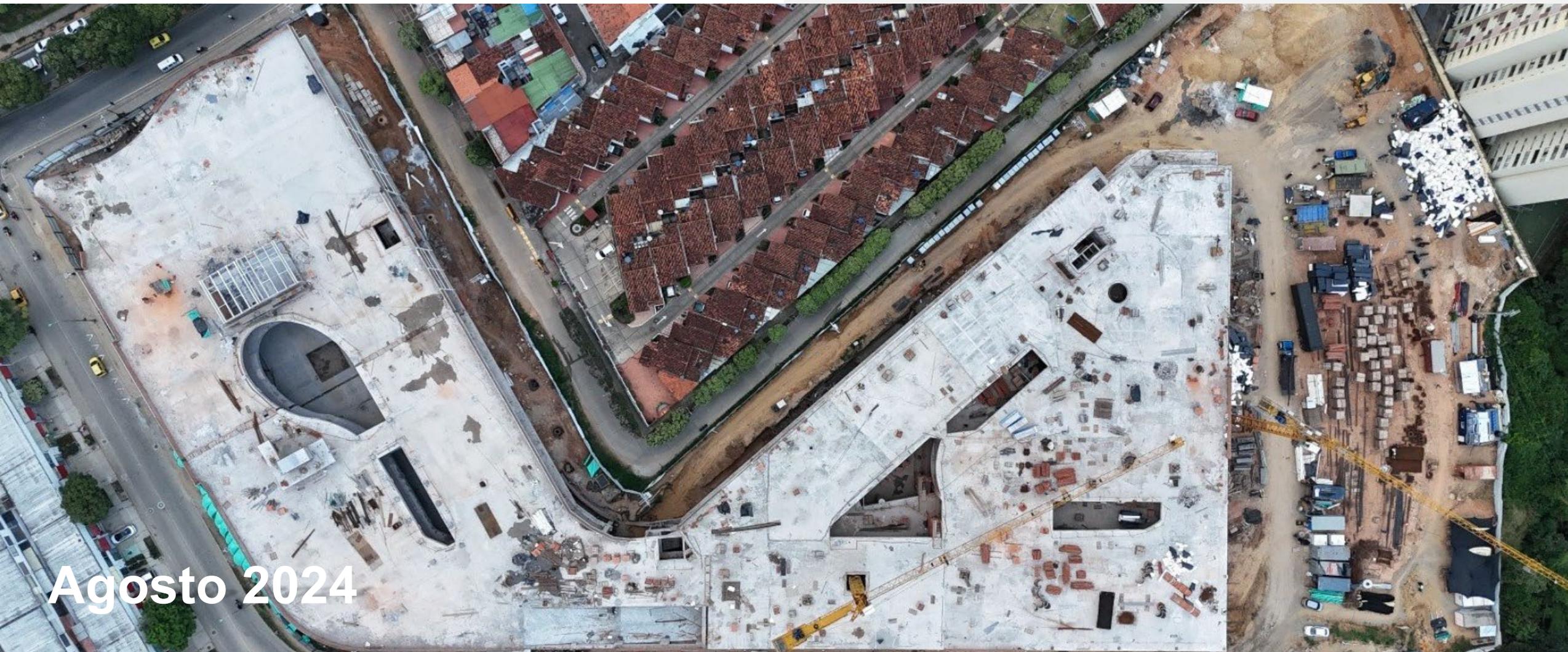
Agosto 2024

Superficie:

28.533 m²

Descripción:

Planta de conjunto Centro Comercial UNICO en Bucaramanga Colombia. Un innovador proyecto de retail que incluye 98 locales y 23 burbujas de comercio para una experiencia única.



Agosto 2024

Avance del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados



Ubicación:

Bucaramanga
Colombia

Cliente:

CC. UNICO

Fecha:

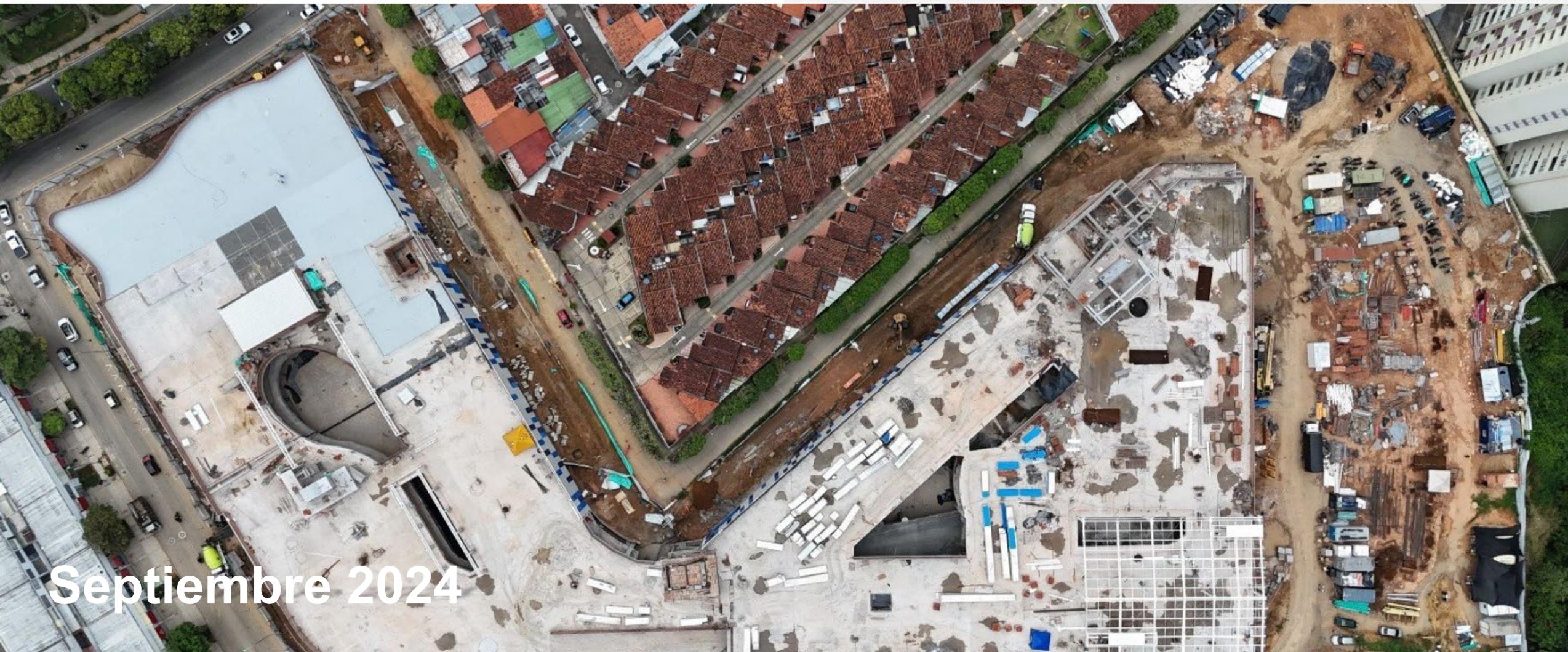
Septiembre
2024

Superficie:

28.533 m²

Descripción:

Planta de conjunto Centro Comercial UNICO en Bucaramanga Colombia. Un innovador proyecto de retail que incluye 98 locales y 23 burbujas de comercio para una experiencia única.



Septiembre 2024

Avance del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados



Ubicación:

Bucaramanga
Colombia

Cliente:

CC. UNICO

Fecha:

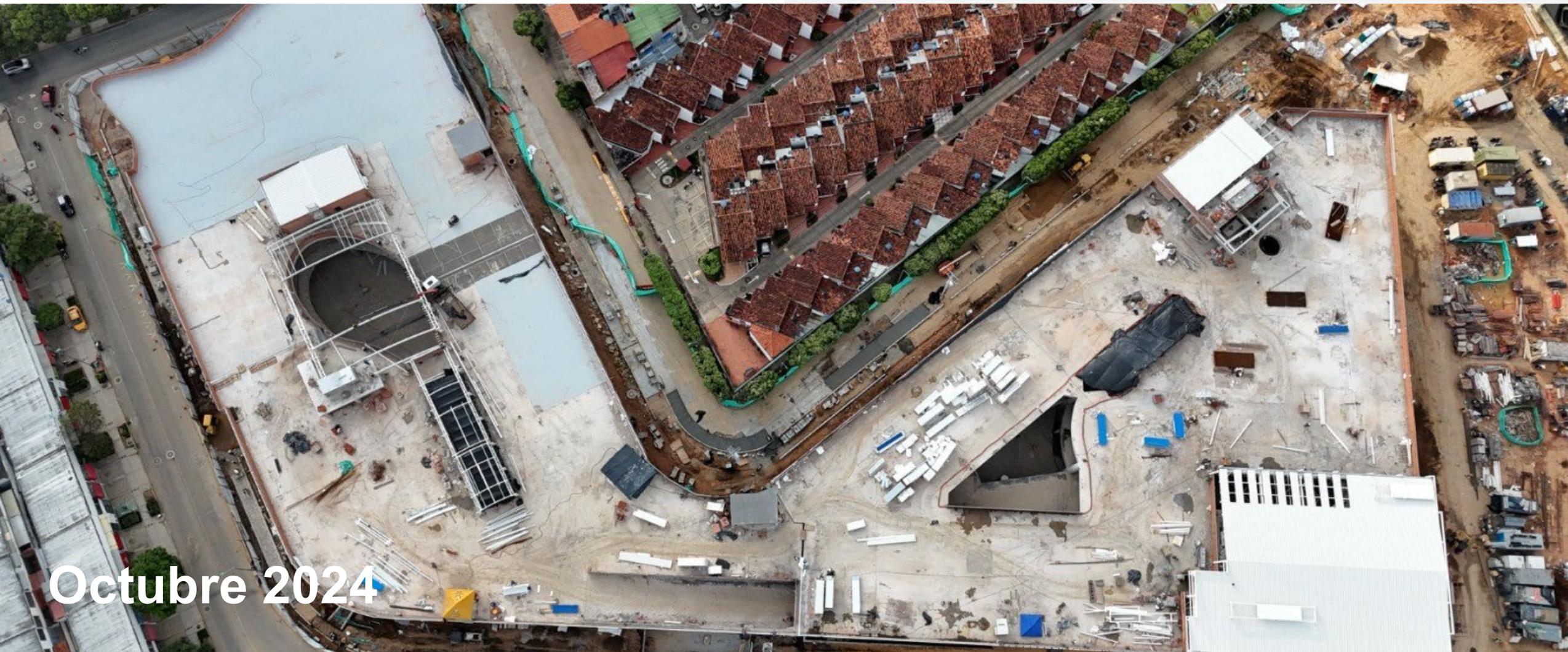
Octubre 2024

Superficie:

28.533 m²

Descripción:

Planta de conjunto Centro Comercial UNICO en Bucaramanga Colombia. Un innovador proyecto de retail que incluye 98 locales y 23 burbujas de comercio para una experiencia única.



Octubre 2024

Avance del Proyecto

Un análisis de los beneficios y logros alcanzados



Ubicación:

Bucaramanga
Colombia

Cliente:

CC. UNICO

Fecha:

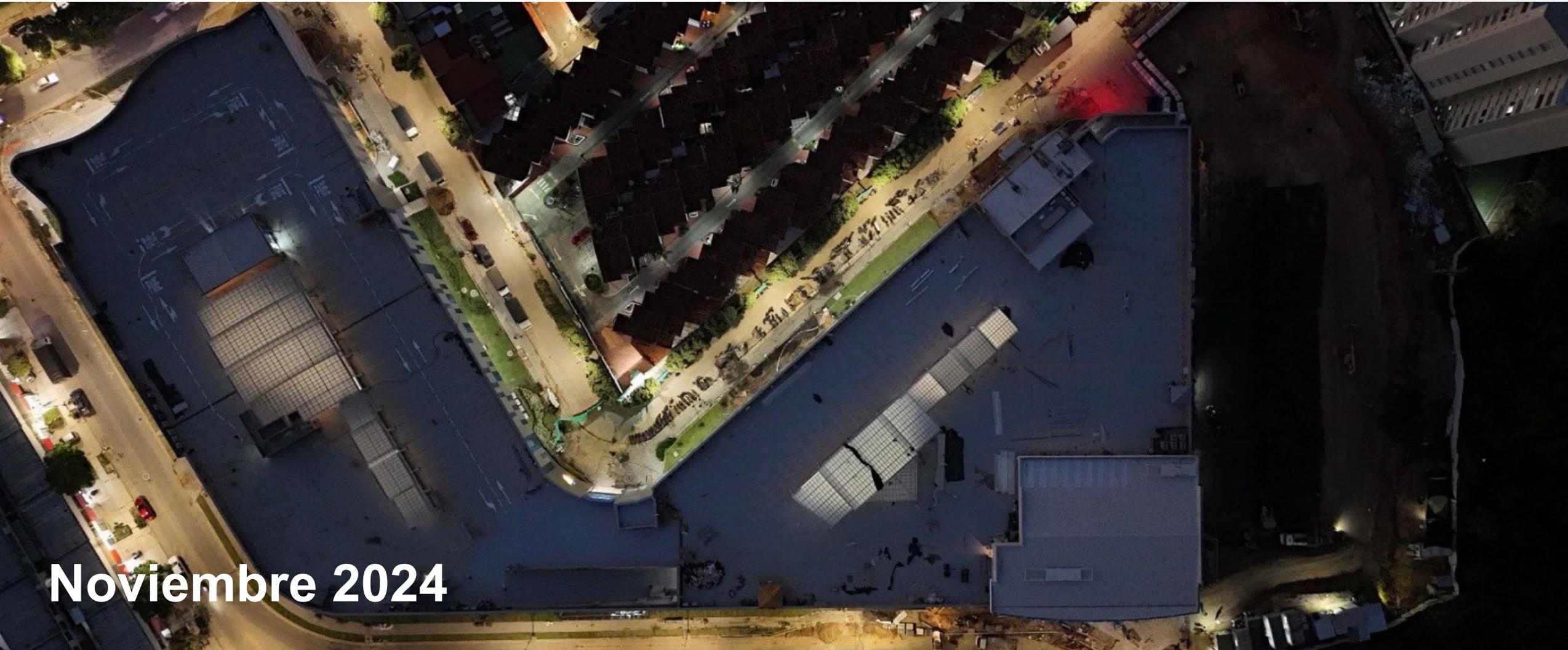
Noviembre
2024

Superficie:

28.533 m²

Descripción:

Planta de conjunto Centro Comercial UNICO en Bucaramanga Colombia. Un innovador proyecto de retail que incluye 98 locales y 23 burbujas de comercio para una experiencia única.



Noviembre 2024



acerta

M É X I C O

PROYECTOS QUE CONQUISTAN

M E R C A D O S