

# Informe grado de cumplimiento de los compromisos constructivos al 28-02-2018

Srs.

Fiduciarios del Fideicomiso Financiero Pilay II.

Presentes

## **1) INTRODUCCION**

El presente informe se emite a los efectos de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo VI.5 punto II del Contrato Suplementario del Fideicomiso Financiero Pilay II (en adelante el “Fideicomiso”), donde se establece que cada Servicio de amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria se pagará siempre y cuando se hubiera previamente cumplido con los compromisos constructivos previstos en los contratos relativos a las Obras en curso a una fecha que será el último Día Hábil del segundo mes calendario anterior a aquel en que tenga lugar el sexto Día Hábil previo a una fecha de pago de amortización (la “Fecha de Verificación de los Avances de Obras”).

En vistas de que el 30 de abril del 2018, se deberá efectuar el primer pago de amortización de acuerdo a lo establecido en el CUADRO DE PAGO DE SERVICIOS DE LOS VDF, surge que el 28 de febrero de 2018 es la primer “Fecha de Verificación de los Avances de Obras” y en virtud de ello se emite el presente informe.

## **2) Determinación del grado de cumplimiento del avance de la obra:**

En el Artículo VI.5 punto II del Contrato Suplementario del Fideicomiso se prevé que A efectos de considerar dicho cumplimiento se analizará, **en primer lugar**, lo previsto en el apartado “3.2. Ritmo de Asignación” del Plan del Emprendimiento y, **en segundo término**, se verificará el grado en que el avance de cada Obra y las inversiones previstas se ajustan a los contratos de las Obras en curso conforme a los cronogramas establecidos. Para cada Obra en curso se considerará cumplido íntegramente el compromiso constructivo si el avance certificado coincide con el previsto en el cronograma respectivo, y de ser el primero menor que el segundo se establecerá el porcentaje de cumplimiento alcanzado. El resultado se ponderará con los correspondientes al resto de las Obras en curso. A tal fin valorará lo efectivamente invertido en ese período de tiempo en la construcción de los inmuebles previstos en el Plan del Emprendimiento, incluido lo invertido en la compra de los respectivos terrenos, y en el pago de los honorarios de los profesionales intervinientes en la confección de los planos, elaboración de los proyectos e instrumentación de las escrituras públicas de adquisición del dominio y todo otro gastos exigible e inherente a las construcciones.

## **2.1) Grado de cumplimiento del Ritmo de Asignación**

De acuerdo al apartado 3.2 del Plan del Emprendimiento, “El Fideicomiso emitirá la Clase A para los Fiduciantes que opten por la construcción de un inmueble en la Ciudad de Córdoba, y la Clase B para los que opten por construirlo en la Ciudad de Rosario. Dentro de cada Clase se emitirán dos Sub-Clases. De la Sub-Clase A-1, que corresponde a Departamentos de un dormitorio, se emitirán 3.500 Certificados de Participación. De la Sub-Clase A-2, que corresponde a Departamentos de dos dormitorios, se emitirán 2.500 Certificados de Participación. De la Sub-Clase B-1, que corresponde a Departamentos de un dormitorio, se emitirán 3.500 Certificados de Participación. De la Sub-Clase B-2, que corresponde a Departamentos de dos dormitorios, se emitirán 5.500 Certificados de Participación.

En cada una de las Sub-Clases, el Fiduciario constituirá subgrupos de 500 Fiduciantes, a medida que haya transcurrido tres meses desde que se hayan colocado 500 CP de cada una de las subclases, se considerará constituido un subgrupo.”

Al 28 de febrero de 2018, se habían colocado la siguiente cantidad de Certificados de Participación de cada una de las subclases:

<b>Sub Clase</b>	<b>Cantidad de CP colocados</b>
A-1	576
A-2	251
B-1	616
B-2	624
<b>Total</b>	<b>2067</b>



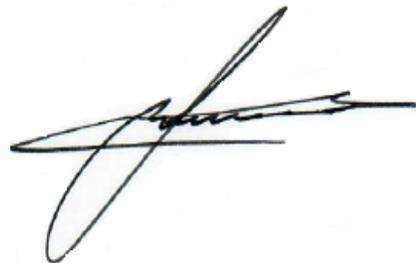
Dichos CP fueron emitidos en las siguientes fechas:

Fecha colocación	Clase A		Clase B		Total
	Sub Clase A -1	Sub Clase A -2	Sub Clase B -1	Sub Clase B -2	
21/10/2016	19	10	107	139	275
22/12/2016	88	34	84	135	341
24/02/2017	117	58	108	94	377
26/04/2017	73	28	142	122	365
27/06/2017	71	30	83	62	246
29/08/2017	44	29	40	22	135
27/10/2017	63	25	16	15	119
27/12/2017	72	17	28	19	136
26/02/2018	29	20	8	16	73
<b>Total</b>	<b>576</b>	<b>251</b>	<b>616</b>	<b>624</b>	<b>2067</b>

Por lo expuesto a la fecha de análisis se habían conformado 3 subgrupos y otros 4 estaban en constitución:

Sub Clase	Subgrupo	Fecha de constitución del sub-grupo		Grupos en constitución	Totales
		27/06/2017	27/12/2017		
A-1	C101		500	-	500
A-2	C201			251	251
B-1	R101	500		-	500
B-2	R201	500		-	500
A-1	C102			76	76
B-1	R102			116	116
B-2	R202			124	124
<b>Totales</b>		<b>1000</b>	<b>500</b>	<b>316</b>	<b>2067</b>

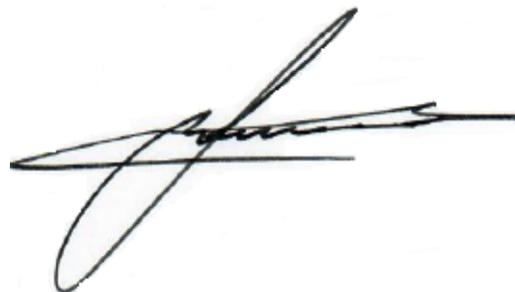
En el 3.2 del Plan del Emprendimiento, se establece la siguiente la secuencia de asignación para cada Subgrupo:



<b>Año</b>	<b>Cantidad de unidades a Asignar</b>
1° año	12 unidades
2° y 3° año	14 unidades en cada año
4° y 5° año	16 unidades en cada año
6° y 7° año	18 unidades en cada año
8° y 9° año	20 unidades en cada año
10° y 11° año	24 unidades en cada año
12° año	26 unidades
13° año	28 unidades
14° año	30 unidades
15° año	32 unidades
16° año	34 unidades
17° año	36 unidades
18° año	38 unidades
19° año	40 unidades
20° año	40 unidades

En dicho apartado también se deja aclarado las siguientes cuestiones:

- Todas las asignaciones se realizarán según el flujo de fondos disponible y han sido fijadas previendo un 100% (cien por ciento) de pago de los aportes comprometidos por los Fiduciantes CP. Si tal porcentaje disminuyera afectará proporcionalmente el número de Unidades a entregar, pero no el derecho de los Fiduciantes CP que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones de recibirlas oportunamente.
- Los plazos arriba mencionados para las asignaciones comenzarán a computarse a partir del momento en que el Fideicomiso cuente al menos con dos subgrupos de 500 Fiduciantes CP.
- Si transcurrido el plazo de 18 meses desde la Fecha de Emisión Inicial no se hubieran constituido dos subgrupos de 500 Fiduciantes CP, se comenzaran igualmente las asignaciones reduciendo proporcionalmente el número de unidades a asignar de acuerdo a la cantidad de Fiduciantes CP que efectivamente hayan ingresado a esa fecha.



A la Fecha de Verificación de los Avances de Obras, el fideicomiso contaba con los siguientes Inmuebles adquiridos y en cada uno de ellos las siguientes cantidades de unidades totales, asignadas y disponibles:

Obras en Córdoba	Cantidad de Unidades	
	1 Dormitorio	2 Dormitorios
Lamadrid 128- Córdoba(*)	28	12
<b>Subtotal</b>	<b>28</b>	<b>12</b>
Unidades asignadas Subgrupo C101	-	
Unidades asignadas Subgrupo C201		-
Unidades asignadas Subgrupo C102	-	
<b>Cantidad de unidades disponibles</b>	<b>28</b>	<b>12</b>

Obra en Rosario	Cantidad de Unidades	
	1 Dormitorio	2 Dormitorios
Corrientes 1374/1376 - Rosario	20	20
Corrientes 1148/50 - Rosario(*)	39	39
<b>Subtotal</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
Unidades asignadas Subgrupo R101	4	
Unidades asignadas Subgrupo R201		4
Unidades asignadas Subgrupo R102	-	
Unidades asignadas Subgrupo R202		-
<b>Cantidad de unidades disponibles</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

(\*)El proyecto de Arquitectura se encuentra siendo evaluado por la autoridad administrativa correspondiente a los efectos de otorgar el correspondiente certificado Permiso de obra .

En consecuencia al 28 de febrero del 2018, la situación de cada grupo en particular era la siguiente:

- **Subclase A-1. Subgrupo C101:** Sin detraer aquellos fiduciantes que no se encontraban al día con su obligación de efectuar los Aportes Adicionales el Fiduciario tiene plazo hasta el mes diciembre de 2018 para asignar las 12 unidades al subgrupo que corresponden al 1º año de la secuencia de asignación. Al 28 de febrero de 2018 aún no se había asignado ninguna unidad, pero vale destacar que el Fideicomiso ya cuenta con un terreno en la Ciudad de Córdoba y que ni bien obtenga las autorizaciones administrativas comenzará asignarse, previendo que al mes de diciembre de 2018 se hayan asignado las unidades que correspondan.
- **Subclase A-1. Subgrupo C102 / Subclase A-2. Subgrupo C201:** A la Fecha de Verificación de avance de obra los sub-grupos se encontraban en constitución y aún no habían transcurrido los 18 meses desde la fecha que

comenzaron a constituirse, por lo que a dicha fecha no había obligación de asignación para estos subgrupos.

- **Subclase B-1. Subgrupo R101 / Subclase B-2. Subgrupo R201:** Sin detraer aquellos fiduciantes que no se encontraban al día con su obligación de efectuar los Aportes Adicionales el Fiduciario tiene plazo hasta el 27 de junio de 2018 para asignar las 12 unidades a cada de estos subgrupos que corresponden al 1º año de la secuencia de asignación. Al 28 de febrero de 2018 se habían asignado 4 unidades a cada subgrupo, pero vale destacar que el Fideicomiso ya cuenta con terrenos y obras en ejecución en la ciudad de Rosario que se irán asignado previéndose que al 27 de junio de 2018 se hayan cumplido con la cantidad de unidades que correspondan.
- **Subclase B-1. Subgrupo R102 / Subclase B-2. Subgrupo R202:** A la Fecha de Verificación de avance de obra estos sub-grupos se encontraban en constitución y aún no habían transcurrido los 18 meses desde la fecha que comenzaron a constituirse, por lo que a dicha fecha no había obligación de asignación para estos subgrupo.

Si bien a la fecha del presente informe no se habían cumplido los plazos que hacen exigibles las asignaciones establecidas en el apartado 3.2, concluimos que **el cumplimiento de dicha obligación se encuentra perfectamente cubierto**, debido a que el Fideicomiso al 28 de febrero de 2018 ya contaba con los terrenos adquiridos que son suficientes para realizar las asignaciones comprometidas y proyectadas en la ciudad de Córdoba para los próximos 12 meses. Quedando aún disponibles 14 unidades de 1 dormitorio y 12 unidades de 2 dormitorios.

Obras en Córdoba	Cantidad de Unidades		Fecha limite
	1 Dormitorio	2 Dormitorios	
Lamadrid 128- Córdoba (*)	28	12	
<b>Subtotal</b>	<b>28</b>	<b>12</b>	
Unidades asignadas Subgrupo C101	-		
Unidades asignadas Subgrupo C201		-	
Unidades asignadas Subgrupo C102	-		
<b>Subtotal</b>	<b>28</b>	<b>12</b>	
Unidades a asignar en los próximos 12 meses al Subgrupo C101	12		27/12/2018
Unidades a asignar en los próximos 12 meses al Subgrupo C102		-	n/a
Unidades a asignar en los próximos 12 meses al Subgrupo C201	-		n/a
<b>Cantidad de unidades disponibles</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	

Similar situación sucede con los compromisos constructivos de unidades de en la ciudad de Rosario, **dicha obligación también se encuentra perfectamente**

**cubierta**, dado que el Fidecomiso al 28 de febrero de 2018 se contaban con 55 unidades disponibles para asignar de 1 dormitorio y 55 unidades de 2 dormitorios, en tanto el compromiso para los próximos 12 meses es de 8 unidades de cada tipología, quedarían disponibles 47 unidades de 1 dormitorio y 47 unidades de 2 dormitorios:

Obra en Rosario	Cantidad de Unidades		Fecha limite
	1 Dormitorio	2 Dormitorios	
Corrientes 1374/1376 - Rosario	20	20	
Corrientes 1148/50 - Rosario(*)	39	39	
<b>Subtotal</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	
Unidades asignadas Subgrupo R101	4		
Unidades asignadas Subgrupo R201		4	
Unidades asignadas Subgrupo R102	-		
Unidades asignadas Subgrupo R202		-	
<b>Cantidad de unidades disponibles</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	
Unidades a asignar en los próximos 12 al subgrupo R101	8		27/06/2018
Unidades a asignar en los próximos 12 al subgrupo R201		8	27/06/2018
Unidades a asignar en los próximos 12 al subgrupo R102	-		n/a
Unidades a asignar en los próximos 12 al subgrupo R202		-	n/a
	<b>47</b>	<b>47</b>	

En conclusión, al 28 de Febrero de 2018 el ritmo de asignación de unidades reales y comprometidas para los próximos meses cumple con lo establecido en el Plan del Emprendimiento.

## 2.2) Grado de avance real de cada obra e inversiones realizadas

A los efectos de evaluar el grado de avance real de cada obra, vale destacar que al 28 de septiembre el fideicomiso solo estaba ejecutando la obra situada en calle Corrientes 1374/1376 de la ciudad de Rosario, debido a que el sobre el resto de los terrenos adquiridos se estaban elaborando los proyectos correspondientes o solicitando las autorizaciones administrativas que permitan comenzar con la ejecución de la obra.

En virtud de ello se evaluará lo invertido en la Obra denominada Bauen 131 (Corrientes 1374/1376 de la ciudad de Rosario).

Al 28-02-2018 se había realizado una inversión total de \$ 21.807.078

Edificio	Terreno	Certificados de Obra	Honorarios Adm. de Obra	Serv. Profesionales	Otros	Total al 28.02.2018
Bauen 131	14.053.733	4.789.004	703.200	2.174.498	86.642	21.807.078

De acuerdo con el **INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA** – adjunto al presente- de fecha 15 de marzo de 2018 suscripto por el Ingeniero Civil Ricardo Benedict, dicha inversión en obra representa un avance de obra real del 8.85%.

Se concluye que la inversión efectivamente realizada en la obra situada en Corrientes 1374/1376 de la ciudad de Rosario, se ajusta razonablemente a lo establecido en el contrato de locación de obra celebrado en fecha 27 de octubre de 2017, teniendo en consideración que el avance de obra real informado por el Ingeniero Civil Ricardo Benedict, muestra un adelanto superior en 2.27% a lo establecido en el cronograma de obra estipulado dicho contrato.

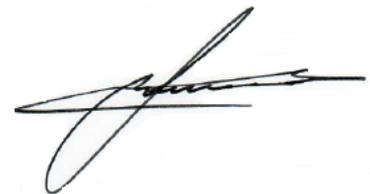
### **2.3) Determinación del grado de cumplimiento de cada obra y ponderación con el resto de las obras en curso.**

En línea con lo expresado en el apartado anterior la única obra en curso era la situada en calle Corrientes 1374/1376 de la ciudad de Rosario, por lo que no se hace necesaria la ponderación con el resto de las obras.

### **3) Conclusiones**

En resumen, se puede concluir que grado de cumplimiento de los compromisos constructivos al 28-02-2018 es superior al 100%.

Debido a ello el pago de la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria a realizarse el próximo 30 de abril de 2018 se efectuará en el mismo porcentaje establecido en el Artículo VI.5. Punto. I, es decir se amortizará el 5% del valor nominal




---

Juan Ignacio Trento  
A poderado

**INFORME DE ASEGURAMIENTO RAZONABLE DE CONTADOR PÚBLICO  
INDEPENDIENTE SOBRE el grado de cumplimiento de los compromisos constructivos  
al 28 de febrero de 2018 correspondiente al Fideicomiso Financiero Pilay II**

Señores PILAY S.A.  
CUIT 30-57381925-6  
San Martín 1878  
Santa Fe

**Identificación de la información objeto del encargo**

He sido contratado para emitir un informe de aseguramiento razonable sobre el “Informe grado de cumplimiento de los compromisos constructivos al 28 de febrero de 2018” correspondiente al Fideicomiso Financiero Pilay II, preparado de acuerdo con la metodología establecida por Pilay S.A. en su carácter de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Pilay II, en el Art. VI.5 punto II del Contrato Suplementario del citado Fideicomiso, que se reseña en el adjunto.

**Responsabilidad de la dirección**

La dirección es responsable de la preparación del contenido del Informe de acuerdo con la Metodología. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos que la dirección considera necesarios para que el Informe esté libre de incorrecciones significativas, la aplicación de los requerimientos de la Metodología, las estimaciones que se determinaron necesarias en las circunstancias, y el mantenimiento de registros adecuados en relación con el Informe.

La dirección es también responsable por la prevención y detección de fraude y por el cumplimiento con las leyes y regulaciones relacionadas con la actividad de Pilay S.A. en su carácter de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Pilay II. También es responsable por asegurar que el personal involucrado en la preparación del Informe esté apropiadamente entrenado, los sistemas de información relacionados estén apropiadamente diseñados, protegidos y actualizados y que cualquier cambio sea apropiadamente controlado.

**Responsabilidad del contador público**

Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión de aseguramiento razonable sobre el Informe, basada en mi encargo de aseguramiento. He llevado a cabo mi encargo de conformidad con las normas sobre otros encargos de aseguramiento establecidas en la sección V.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute el encargo con el fin de obtener una seguridad razonable acerca de si el Informe ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Metodología.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en el Informe. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el contador público tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación razonable por parte de la entidad del Informe, con el fin de diseñar los procedimientos de aseguramiento que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad relacionado con el Informe.



**Jorgelina Ceconi**  
Contador Público  
Matricula 8195 - Ley 8738  
C.P.C.E - Santa Fe

Mi encargo de aseguramiento razonable también incluyó:

- Evaluar la adecuación de la información contenida en el Informe
- Analizar la idoneidad de la Metodología para ser utilizada en la preparación del Informe, en función de lo requerido en el en el Art. VI.5 punto II del Contrato Suplementario del Fideicomiso Financiero Pilay II.
- Revisar los registros contables y de gestión del Fideicomiso Financiero Pilay II correspondiente. al período intermedio finalizado el 28 de febrero de 2018.
- Cotejar los certificados de obra y facturas de gastos directos de obra correspondientes a las obras en curso del Fideicomiso Financiero Pilay II al 28 de febrero de 2018.
- Revisar las constataciones confeccionadas por Escribana Pública Crisci en escrituras número 163, 164 de 2017, Escribana Pública Barales en escrituras número 223, 224 de 2017 y Escribana Pública Curaba en escrituras número 65 y 66 de 2018, detallando las adjudicaciones efectuadas,
- Obtener el listado del Sistema Pilay Visual donde se detallan los grupos constituidos al 28 de febrero de 2018.
- Tomar conocimiento de los Informes Técnicos de verificación y auditoría de avance de obra al 28 de febrero de 2018 del Ing. Ricardo Benedict, de fecha 15 de marzo de 2018

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi conclusión.

### **Conclusión**

En mi opinión, el grado de cumplimiento de los compromisos constructivos del Fideicomiso Financiero Pilay II al 28 de febrero de 2018 es superior al 100%, pudiendo efectuarse el pago de la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria a realizarse el próximo 30 de abril de 2018 por el mismo porcentaje establecido en el Artículo VI.5. Punto.I, lo cual está especificado en el Informe Anexo y ha sido preparado, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con lo establecido en el Contrato Suplementario del Fideicomiso Financiero Pilay II.

### **Otras cuestiones**

Mi informe se emite únicamente para uso por parte de Pilay S.A. en su carácter de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Pilay II, de los fiduciantes de dicho Fideicomiso, Bolsa de Comercio de Rosario, cualquier mercado autorizado donde se negocien los Valores Fiduciarios y de la Comisión Nacional de Valores y no asumo responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a las aquí mencionadas.

Santa Fe, 23 de marzo de 2018



**Jorgelina Ceconi**  
Contador Público  
Matrícula 8195 - Ley 8738  
C.P.C.E - Santa Fe



CONSEJO PROFESIONAL  
DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
CAMARA I

01631652/00547562

ROSARIO, 26/03/2018

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
CERTIFICA QUE LA FIRMA PROFESIONAL QUE ANTECEDE CONCUERDA CON LA DE  
NUESTRO REGISTRO Y CORRESPONDE A

CECONI JORGELINA

INSCRIPTO/A EN LA MATRÍCULA DE CONTADOR PUBLICO Nº 8195 Y QUE SE  
HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.

LEGALIZACIÓN Nº

02148152

C.P.C.E. SANTA FE LEY 8738 Y 12135

Dr. P. POSTIGLIONE, PABLO



Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe - Cámara Segunda



2148152

CONSEJO PROFESIONAL  
DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CAMARA SEGUNDA

ROSARIO 2

CPCE

**INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA**  
**EDIFICIO BAUEN 131 (Calle Corrientes 1364 – Rosario)**

**Señores**  
**Directorio Pilay S.A.**  
**Fiduciario del Fideicomiso Financiero Pilay II**

En mi carácter de profesional auditor independiente, informo sobre las verificaciones que he realizado en la obra detallada en el apartado I). Dicha verificación fue realizada en base a información preparada por el Contratista Principal expuesta en el apartado II) que se adjunta al presente informe. Se analiza dicha información, contrastando con los avances reales verificados en obra.

**I) Objetivo:**

El presente informe se centra en, evaluar, constatar la información de base, y emitir opinión acerca del cumplimiento al 28 **de Febrero de 2018**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en Corrientes 1364 de la ciudad de Rosario, perteneciente en un 94.32 % al Fideicomiso Financiero Pilay II.

El seguimiento de los proyectos busca proveer una adecuada visión sobre la situación de los mismos y de los avances obtenidos para identificar oportunamente cualquier desviación y atraso en lo planeado, a fin de tomar decisiones e implementar las acciones correctivas en tiempo y forma, por lo que las actividades de seguimiento o monitoreo se deben llevar antes, durante y después de la ejecución del proyecto.

Es interés especial de esta verificación constatar el avance real de la obra, para luego aumentar la eficacia en los sistemas de administración y control así como la supervisión y fiscalización del proyecto, en cumplimiento de los objetivos fijados.

**II) Información analizada:**

A los efectos de llevar adelante las verificaciones sobre la obra de referencia, se procedió a evaluar la siguiente información suministrada por el Contratista Principal:

- Contrato de locación de obra celebrado el 27 de Octubre de 2017 entre Bauen Arquitectura S.R.L en su carácter de Contratista principal, Capitel S.A. en su carácter de propietario de cocheras y Pilay S.A en su carácter de Fiduciario del “Fideicomiso Financiero Pilay II”, en especial sus siguientes anexos:
  - Planilla de Costo Total Estimado original
  - Cronograma Estimado de Obras
  - Proyecto de Arquitectura- el plano municipal de obra.
- Certificados de obra mensuales y facturación efectuada por Bauen Arquitectura S.R.L. al Fideicomiso Financiero Pilay II.

**III) Inspección ocular – Verificación en Obra (FOTOS)**

Se realizaron visitas periódicas a la obra, con el objeto de verificar su avance y correlación con lo expresado en los certificados mensuales. Se constataron estándares de calidad y cantidad de obra ejecutada.

(ver ANEXO FOTOS)

**IV) Tareas ejecutadas. Metodología de cómputo del grado de Avance de obra**

En base a la Planilla de Cronograma Estimado de Obras y a las ponderaciones iniciales de cada una de las tareas propuesta por el Contratista Principal, se compara el porcentaje (%) de avance de obra estimado con el porcentaje (%) de avance de obra realmente ejecutado.

De la propuesta y proyecto originales se obtiene la siguiente Planilla N° 1, que se elabora con los datos del **Cronograma Estimado de Obras**, observando que el avance de obra total al mes de Febrero de 2018 debería haber sido **6.58%**.

De acuerdo a lo informado por el Contratista Principal, y verificado por esta auditoría, en los datos del apartado II), considerando los % de las tareas efectivamente ejecutadas, surge el avance de obra real para cada una de las tareas al 28 de Febrero de 2018, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del **8.85%**.

Planilla Nº 1- Cronograma Estimado de Obras

			Mes			
			1	2	3	4
		% s/total de obra				
TAREA	Obra Total	Trabajos Preliminares		ene-18	feb-18	
		nov-17	dic-17			
1	TRABAJOS PRELIMINARES	1.39%	0.40%	0.10%	0.06%	0.06%
2	EXCAVACIONES	0.63%		0.50%	0.07%	0.06%
3	ESTRUCTURA HºAº	18.96%			1.06%	1.65%
4	ASCENSOR	2.47%				
5	MAMPOSTERÍA	15.02%				
6	REVOQUE/ YESERIA	14.65%				
7	CONTRAPISO/ CARPETA	3.20%				
8	PISOS Y REVESTIMIENTOS	7.18%				
9	ARTEFACTOS/ ACCESORIOS/ GRIFERIA	2.30%				
10	CARPINTERÍA METÁLICA/ MADERA	5.30%				
11	MUEBLES COCINA/ MESADAS	1.65%				
12	CUBIERTAS/ IMP./TECHO COCHERAS	1.61%				
13	HERRERIA	0.77%				
14	VIDRIOS	0.32%				
15	INSTALACION ELECTRICA	5.81%				
16	INSTALACION AGUA/GAS	7.16%				
17	PINTURA/ DURLOCK	4.06%				
18	VARIOS	7.50%	0.40%	1.90%	0.10%	0.22%
	<b>% por mes</b>		0.80%	2.50%	1.28%	1.99%
	<b>% Acumulado (OBRA COMPLETA)</b>		0.80%	3.30%	4.59%	<b>6.58%</b>

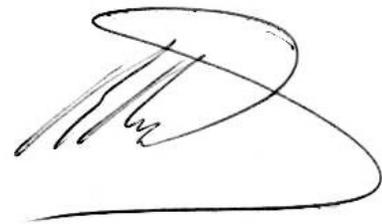
### Planilla Nº 2- Avance Real

			Mes			
			1	2	3	4
		% s/total de obra				
TAREA	Obra Total	Trabajos Preliminares		ene-18	feb-18	
		nov-17	dic-17			
1	TRABAJOS PRELIMINARES	1.39%	0.83%	0.14%	0.03%	0.01%
2	EXCAVACIONES	0.63%		0.44%	0.06%	
3	ESTRUCTURA HºAº	18.96%		1.99%	1.14%	1.52%
4	ASCENSOR	2.47%				
5	MAMPOSTERÍA	15.02%				
6	REVOQUE/ YESERIA	14.65%				
7	CONTRAPISO/ CARPETA	3.20%				
8	PISOS Y REVESTIMIENTOS	7.18%				
9	ARTEFACTOS/ ACCESORIOS/ GRIFERIA	2.30%				
10	CARPINTERÍA METÁLICA/ MADERA	5.30%				
11	MUEBLES COCINA/ MESADAS	1.65%				
12	CUBIERTAS/ IMP./TECHO COCHERAS	1.61%				
13	HERRERIA	0.77%				
14	VIDRIOS	0.32%				
15	INSTALACION ELECTRICA	5.81%				
16	INSTALACION AGUA/GAS	7.16%				
17	PINTURA/ DURLOCK	4.06%				
18	VARIOS	7.50%	2.25%	0.22%	0.10%	0.11%
	<b>% por mes</b>		3.08%	2.80%	1.33%	1.64%
	<b>% Acumulado (OBRA COMPLETA)</b>		3.08%	5.88%	7.21%	<b>8.85%</b>

V) **Conclusión:**

Como resultado del análisis, en base a la información suministrada y a las verificaciones realizadas en la obra, puedo concluir que el porcentaje de avance de obra informado por el Contratista Principal, representa razonablemente el avance real de la misma, siendo un 2.27 % superior a lo estimado inicialmente.

Santa Fe, 15 de Marzo de 2018



.....  
Ingeniero Civil Ricardo Benedict  
I.C.P.I.C. Nº 2-0222/3

ANEXO FOTOS

Enero 2018

Frente



Febrero 2018

Frente



Enero 2018  
Estructura PB



Febrero 2018  
Estructura s/PB



Estructura Piso 1

