

INFORME N° 4 DE VERIFICACIÓN Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA
EDIFICIO SJ 80 (Calle Lamadrid 128/132 –Córdoba)

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 SEPTIEMBRE de 2019**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en calle Lamadrid 128/132 - Córdoba, perteneciente en un 94.05 % 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 14 de septiembre de 2018 entre Capitel S.A. en su carácter de Contratista principal, 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 Capitel S.A. 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 **septiembre** de 2019 debería haber sido **55.30%**.

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 septiembre** de 2019, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del **36.13%**.

Planilla N° 1- Cronograma Estimado de Obras

PLANILLA DE AVANCE FISICO PLANIFICADO DE OBRA																
OBRA : SJ80 - Lamadrid 128/132 -CORDOBA-																
ITEM	PRESUPUESTO ORIGINAL	% INC	6	7	8	9	10	11	12	13	14	% AVANCE FISICO x ITEM	INCIDENCIA			
	CAC JULIO 2018 :		ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19					
	5664,4		% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO					
01 - DEMOLICION	\$229.568,97	0,30									0,00%	100,00%	0,30%			
02 - TRABAJOS PRELIMINARES	\$1.617.022,60	2,12	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	78,00%	1,66%			
03 - MOVIMIENTO DE SUELO	\$2.062.562,84	2,71	2,00%									93,50%	2,53%			
04 - ESTRUCTURAS E H° A° Y METALICAS	\$20.722.946,36	27,20	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	8,30%	7,55%	1,74%	0,00%	96,39%	26,22%			
05 - MAMPOSTERIAS - TABIQUES Y ALBAÑILERIAS	\$3.959.313,94	5,20	3,00%	7,20%	7,20%	7,20%	7,20%	7,20%	10,30%	10,30%	12,12%	71,72%	3,73%			
06 - REVOQUES	\$6.680.211,57	8,77		3,10%	7,20%	10,35%	10,35%	10,35%	10,35%	10,35%	10,38%	72,43%	6,35%			
07 - AISLACIONES	\$614.632,58	0,81		2,50%	7,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	9,92%	69,42%	0,56%			
08 - CONTRAPISOS Y CARPETAS	\$1.427.000,28	1,87			7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	6,94%	48,94%	0,92%			
09 - SOLADOS -ZOCALOS Y SOLIAS - MARMOLES Y GRANITOS	\$4.448.617,95	5,84						1,80%	3,80%	3,80%	8,05%	17,45%	1,02%			
10 - CIELORRASOS	\$1.064.959,11	1,40				10,70%	10,70%	10,70%	10,70%	10,70%	10,73%	64,23%	0,90%			
11 - REVESTIMIENTOS	\$2.635.924,12	3,46								7,50%	8,38%	15,88%	0,55%			
12 - PINTURAS	\$2.511.883,33	3,30									0,00%	0,00%	0,00%			
13 - CUBIERTAS Y BALCONES	\$633.615,74	0,83									0,00%	0,00%	0,00%			
14 - CARPINTERIA METALICA	\$1.209.870,95	1,59						8,00%	8,00%	8,00%	9,45%	33,45%	0,53%			
15 - HERRERIA	\$1.841.200,51	2,42							3,30%	3,60%	3,72%	10,62%	0,26%			
16 - CARPINTERIA DE MADERA	\$1.459.239,77	1,92						6,00%	8,50%	8,50%	8,35%	31,35%	0,60%			
17 - CARPINTERIA DE ALUMINIO Y VIDRIO	\$3.118.787,42	4,09					0,70%	0,70%	6,40%	6,40%	6,35%	20,55%	0,84%			
18 - VIDRIOS CRISTALES Y ESPEJOS	\$68.926,20	0,09									0,00%	0,00%	0,00%			
19 - INSTALACIONES	\$15.791.473,44	20,73	2,60%	2,60%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,47%	33,85%	7,02%			
20 - VARIOS	\$3.401.591,50	4,46	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,50%	2,46%	29,74%	1,33%			
21- INFRAESTRUCTURA	\$688.706,91	0,90									0,00%	0,00%	0,00%			
% por mes			3,57%	4,02%	4,72%	5,17%	5,20%	5,13%	5,57%	4,26%	4,19%		55,30%			
% Acumulado (OBRA COMPLETA)			17,05%	21,07%	25,79%	30,95%	36,15%	41,28%	46,85%	51,11%	55,30%					

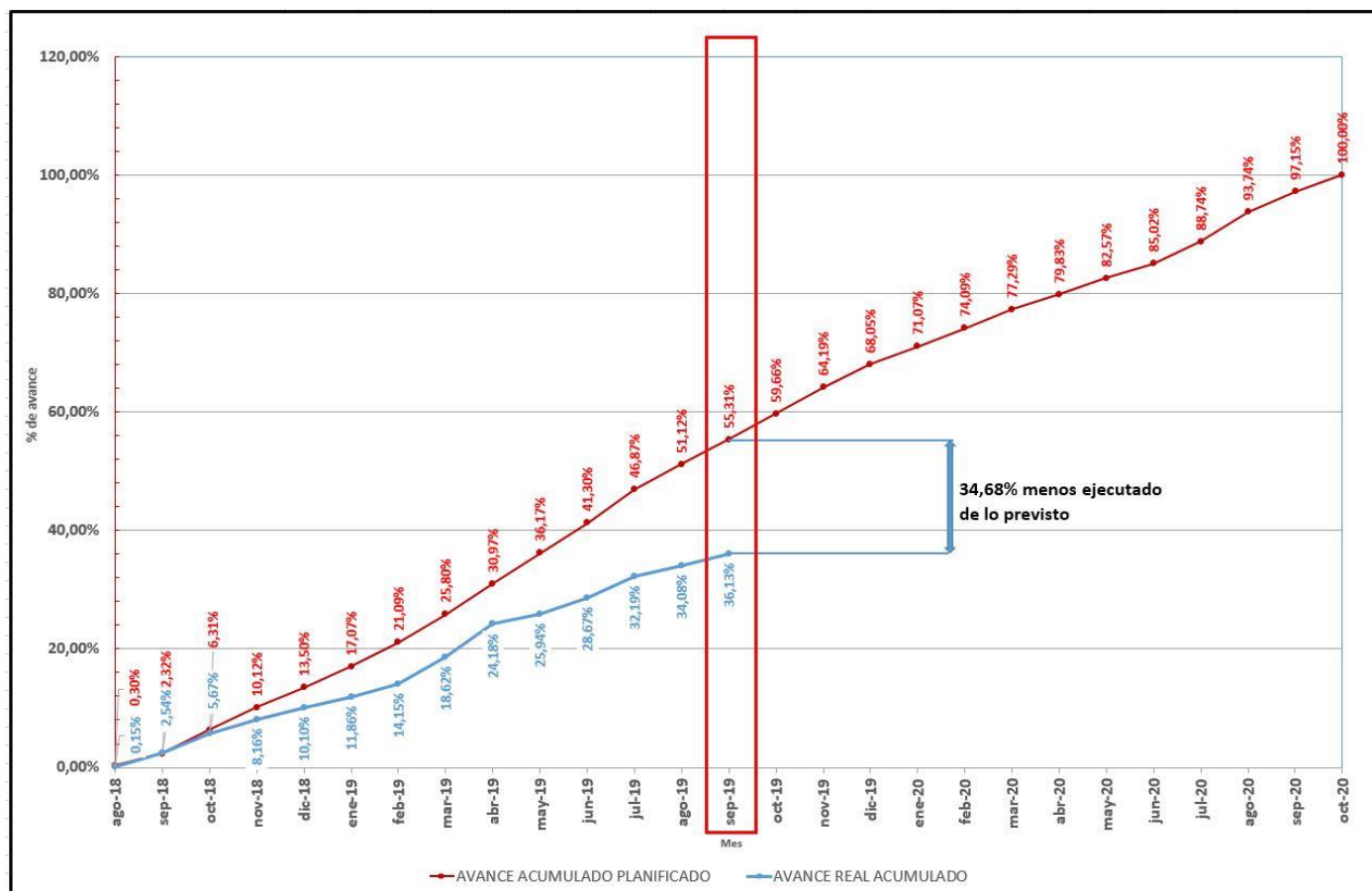
Planilla N° 2- Avance Real

PLANILLA DE AVANCE FÍSICO REAL DE OBRA															
OBRA : SJ80 - Lamadrid 128/132 -CORDOBA-															
ITEM	PRESUPUESTO ORIGINAL	% INC	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	% AVANCE FISICO x ITEM	INCIDENCIA		
	CAC JULIO 2018 :		% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO	% AVANCE FISICO				
	5664,4														
01 - DEMOLICION	\$229.568,97	0,30										0,00%	100,00%	0,30%	
02 - TRABAJOS PRELIMINARES	\$1.617.022,60	2,12										20,26%	80,26%	1,70%	
03 - MOVIMIENTO DE SUELO	\$2.062.562,84	2,71										0,00%	95,00%	2,57%	
04 - ESTRUCTURAS E H° A° Y METALICAS	\$20.722.946,36	27,20	6,00%	8,00%	16,00%	20,00%	6,00%	10,00%	11,00%	5,00%	0,00%	100,00%	27,20%		
05 - MAMPOSTERIAS - TABIQUES Y ALBAÑILERIAS	\$3.959.313,94	5,20							10,00%	10,00%	30,00%	50,00%	2,60%		
06 - REVOQUES	\$6.680.211,57	8,77									0,00%	0,00%	0,00%		
07 - AISLACIONES	\$614.632,58	0,81									0,00%	0,00%	0,00%		
08 - CONTRAPISOS Y CARPETAS	\$1.427.000,28	1,87									0,00%	0,00%	0,00%		
09 - SOLADOS -ZOCALOS Y SOLIAS - MARMOLES Y GRANITOS	\$4.448.617,95	5,84									0,00%	0,00%	0,00%		
10 - CIELORRASOS	\$1.064.959,11	1,40									0,00%	0,00%	0,00%		
11 - REVESTIMIENTOS	\$2.635.924,12	3,46									0,00%	0,00%	0,00%		
12 - PINTURAS	\$2.511.883,33	3,30									0,00%	0,00%	0,00%		
13 - CUBIERTAS Y BALCONES	\$633.615,74	0,83									0,00%	0,00%	0,00%		
14 - CARPINTERIA METALICA	\$1.209.870,95	1,59									3,15%	3,15%	0,05%		
15 - HERRERIA	\$1.841.200,51	2,42									0,00%	0,00%	0,00%		
16 - CARPINTERIA DE MADERA	\$1.459.239,77	1,92									0,00%	0,00%	0,00%		
17 - CARPINTERIA DE ALUMINIO Y VIDRIO	\$3.118.787,42	4,09									0,00%	0,00%	0,00%		
18 - VIDRIOS CRISTALES Y ESPEJOS	\$68.926,20	0,09									0,00%	0,00%	0,00%		
19 - INSTALACIONES	\$15.791.473,44	20,73	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	3,45%	0,71%		
20 - VARIOS	\$3.401.591,50	4,46	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%				0,00%	22,14%	0,99%		
21- INFRAESTRUCTURA	\$688.706,91	0,90									0,00%	0,00%	0,00%		
% por mes			1,75%	2,30%	4,47%	5,56%	1,75%	2,73%	3,52%	1,89%	2,05%			36,13%	
% Acumulado (OBRA COMPLETA)			11,86%	14,15%	18,62%	24,18%	25,94%	28,67%	32,19%	34,08%	36,13%				

V) Conclusión:

En el período analizado, el avance físico real de la obra presenta un 19.18% menos respecto al plan original propuesto para la realización de los trabajos. Esto significa que, a la fecha, se ha avanzado un 34.68% menos de lo previsto en el plan de avance.

Se recomienda la realización de un nuevo plan de avance de obra que contemple la situación actual y reorganice la misma, para determinar una nueva fecha de entrega.



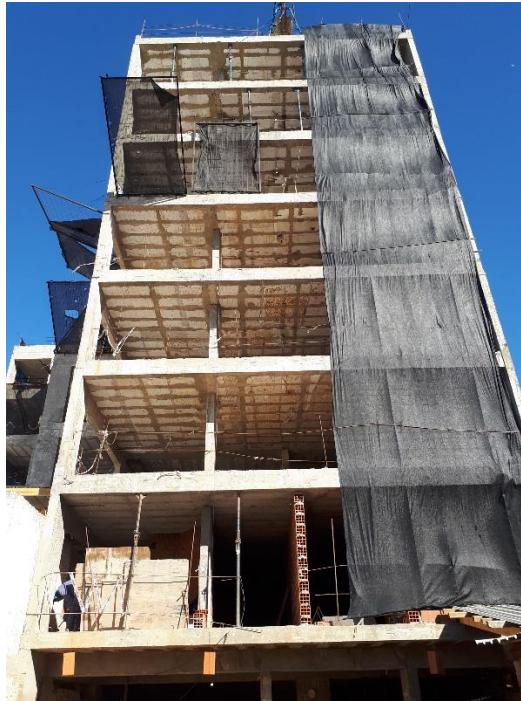
ANEXO FOTOS

Julio 2019

Frente



Contra frente



Agosto 2019

Frente



Contra frente



Septiembre 2019

Frente



Contra frente

