

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 **30 de Septiembre de 2019**, 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 **Septiembre de 2019** debería haber sido **96.97%**.

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 **30 de Septiembre de 2019**, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del **94.48%**.

Planilla Nº 1- Cronograma Estimado de Obras

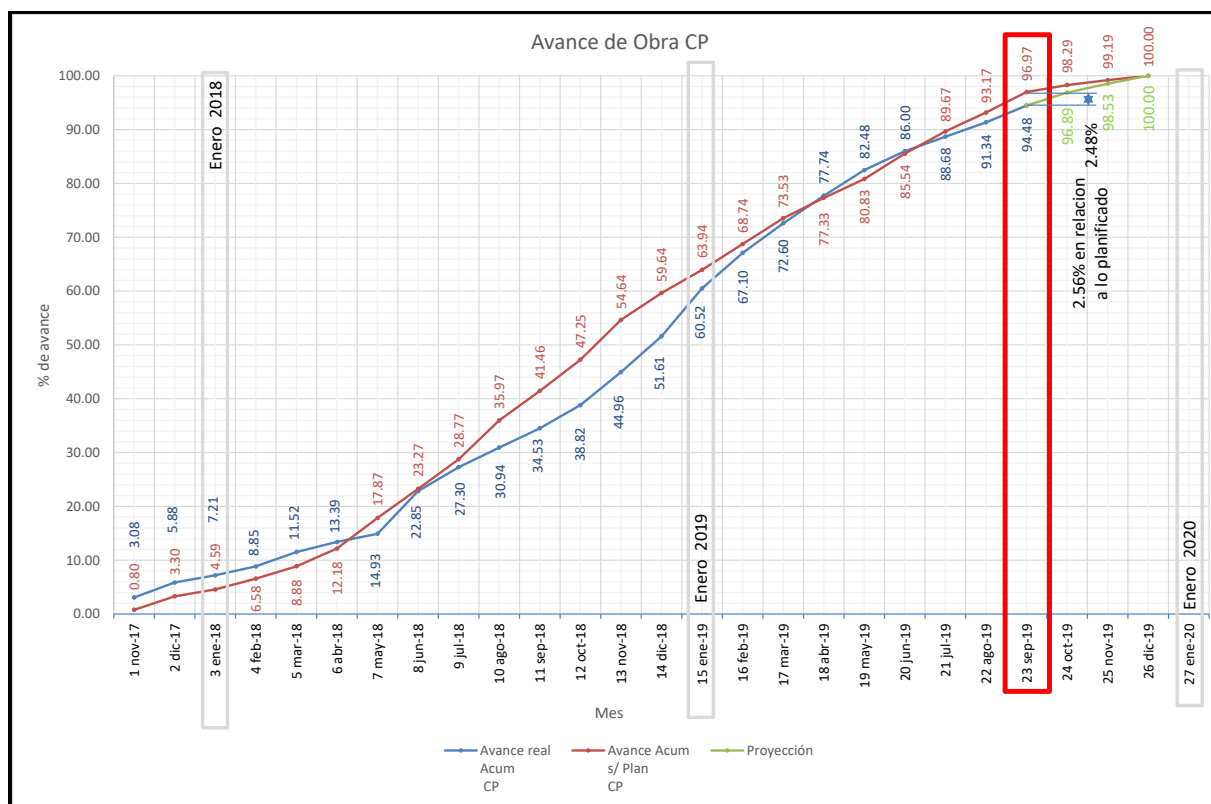
		Mes																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
		% s/total de obra																						
TAREA	Obra Total	Trabajos Preliminares		ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19
		nov-17	dic-17																					
1 TRABAJOS PRELIMINARES	1.39%	0.40%	0.10%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.05%	0.06%	0.06%	0.06%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2 EXCAVACIONES	0.63%		0.50%	0.07%	0.06%																			
3 ESTRUCTURA HªAº	18.96%			1.06%	1.65%	2.02%	2.38%	2.20%	2.40%	2.30%	2.00%	1.30%	1.20%	0.45%										
4 ASCENSOR	2.47%										1.30%										0.58%			0.59%
5 MAMPOSTERÍA	15.02%							0.72%	1.00%	1.25%	1.06%	1.34%	1.45%	1.53%	1.37%	1.10%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%		
6 REVOQUE/ YESERIA	14.65%							0.54%	0.65%	0.71%	1.00%	1.02%	1.10%	1.03%	0.99%	1.00%	1.05%	1.04%	0.96%	0.92%	0.66%	0.68%	0.65%	0.65%
7 CONTRAPISO/ CARPETA	3.20%							0.95%					0.23%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.24%	0.24%		
8 PISOS Y REVESTIMIENTOS	7.18%											0.59%	0.59%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	
9 ARTEFACTOS/ ACCESORIOS/ GRIFERIA	2.30%										0.60%						0.85%	0.85%						
10 CARPINTERÍA METÁLICA/ MADERA	5.30%							0.40%	0.40%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%				0.75%	0.75%
11 MUEBLES COCINA/ MESADAS	1.65%																				0.45%	0.40%	0.45%	0.35%
12 CUBIERTAS/ IMP./TECHO COCHERAS	1.61%													0.40%	0.40%						0.40%	0.41%		
13 HERRERIA	0.77%														0.20%									0.32%
14 VIDRIOS	0.32%								0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%										
15 INSTALACION ELECTRICA	5.81%						0.27%	0.27%	0.30%	0.25%	0.25%	0.25%	0.23%	0.40%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.32%
16 INSTALACION AGUA/GAS	7.16%						0.37%	0.33%	0.33%	0.37%	0.37%	0.37%	0.37%	0.50%	0.40%	0.38%	0.38%	0.38%	0.38%	0.38%	0.38%	0.38%	0.38%	0.38%
17 PINTURA/ DURLOCK	4.06%													1.64%		0.17%	0.17%	0.17%	0.17%	0.21%	0.23%	0.25%	0.20%	0.21%
18 VARIOS	7.50%	0.40%	1.90%	0.10%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%
% por mes		0.80%	2.50%	1.28%	1.99%	2.30%	3.30%	5.69%	5.40%	5.50%	7.20%	5.49%	5.79%	7.39%	5.00%	4.30%	4.80%	4.79%	3.80%	3.50%	4.71%	4.13%	3.50%	3.79%
% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0.80%	3.30%	4.59%	6.58%	8.88%	12.18%	17.87%	23.27%	28.77%	35.97%	41.46%	47.25%	54.64%	59.64%	63.94%	68.74%	73.53%	77.33%	80.83%	85.54%	89.67%	93.17%	96.97%

Planilla Nº 2- Avance Real

		Mes																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
		% s/total de obra																						
TAREA	Obra Total	Trabajos Preliminares		ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19
		nov-17	dic-17																					
1 TRABAJOS PRELIMINARES	1.39%	0.83%	0.14%	0.03%	0.01%	0.37%																		
2 EXCAVACIONES	0.63%		0.44%	0.06%			0.05%						0.04%						0.01%	0.03%				
3 ESTRUCTURA HªAº	18.96%		1.99%	1.14%	1.52%	2.05%	1.57%	1.34%	5.62%	2.47%	0.96%	0.05%	0.25%											
4 ASCENSOR	2.47%													1.61%										
5 MAMPOSTERÍA	15.02%									1.87%	2.18%	1.55%	2.25%	1.70%	1.30%	0.23%	0.25%	0.23%	0.14%	0.26%	0.23%	0.29%	0.85%	1.36%
6 REVOQUE/ YESERIA	14.65%											1.00%	0.09%	0.85%	1.22%	2.59%	3.84%	1.56%	2.11%	1.11%	0.27%	0.06%		
7 CONTRAPISO/ CARPETA	3.20%													0.75%	0.70%	0.98%	0.28%	0.02%	0.01%	0.29%	0.10%	0.02%	0.03%	0.02%
8 PISOS Y REVESTIMIENTOS	7.18%															1.48%	0.70%	1.06%	1.77%	0.21%	0.50%	0.75%	0.21%	0.40%
9 ARTEFACTOS/ ACCESORIOS/ GRIFERIA	2.30%														0.45%	0.49%		0.63%		0.20%	0.54%			
10 CARPINTERÍA METÁLICA/ MADERA	5.30%						0.01%	0.01%	2.02%		0.40%	0.51%	0.93%	0.24%		0.72%	0.08%	0.52%	0.18%	0.02%				
11 MUEBLES COCINA/ MESADAS	1.65%															0.14%				0.52%	0.02%		0.30%	0.01%
12 CUBIERTAS/ IMP./TECHO COCHERAS	1.61%														0.67%	0.63%				0.20%		0.05%		0.06%
13 HERRERIA	0.77%																			0.01%	0.52%	0.00%	0.15%	0.05%
14 VIDRIOS	0.32%								0.15%												0.10%	0.04%		0.02%
15 INSTALACION ELECTRICA	5.81%					0.13%	0.13%	0.06%		0.09%		0.04%	0.41%	0.44%		0.16%	0.44%	0.82%	0.22%	0.44%	0.28%	0.71%	0.14%	0.10%
16 INSTALACION AGUA/GAS	7.16%											0.32%	0.13%	0.35%	0.53%	1.30%	0.79%	0.32%	0.36%	1.08%	0.46%	0.27%	0.36%	0.49%
17 PINTURA/ DURLOCK	4.06%						0.04%								1.58%			0.14%	0.14%	0.17%	0.30%	0.13%	0.17%	0.51%
18 VARIOS	7.50%	2.25%	0.22%	0.10%	0.11%	0.11%	0.07%	0.13%	0.13%	0.02%	0.10%	0.12%	0.19%	0.20%	0.20%	0.19%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.36%	0.45%	0.13%
% por mes		3.08%	2.80%	1.33%	1.64%	2.67%	1.87%	1.54%	7.92%	4.45%	3.64%	3.59%	4.29%	6.14%	6.65%	8.91%	6.58%	5.50%	5.14%	4.74%	3.52%	2.68%	2.66%	3.15%
% Acumulado (OBRA COMPLETA)		3.08%	5.88%	7.21%	8.85%	11.52%	13.39%	14.93%	22.85%	27.30%	30.94%	34.53%	38.82%	44.96%	51.61%	60.52%	67.10%	72.60%	77.74%	82.48%	86.00%	88.68%	91.34%	94.48%

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 2.48 % inferior a lo estimado inicialmente.



Santa Fe, 15 de Octubre de 2019

Ingeniero Civil Ricardo Benedict
I.C.P.I.C. N° 2-0222/3

ANEXO FOTOS

Julio 2019

Frente



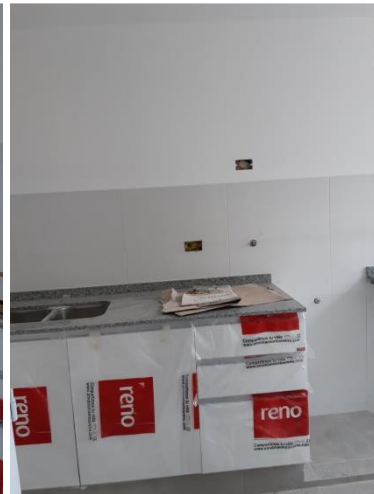
Contrafrente



Pisos en PB y cocheras. Pisos en departamentos



Colocación Mesadas



Cristales



Agosto 2019

Frente



Contrafrente



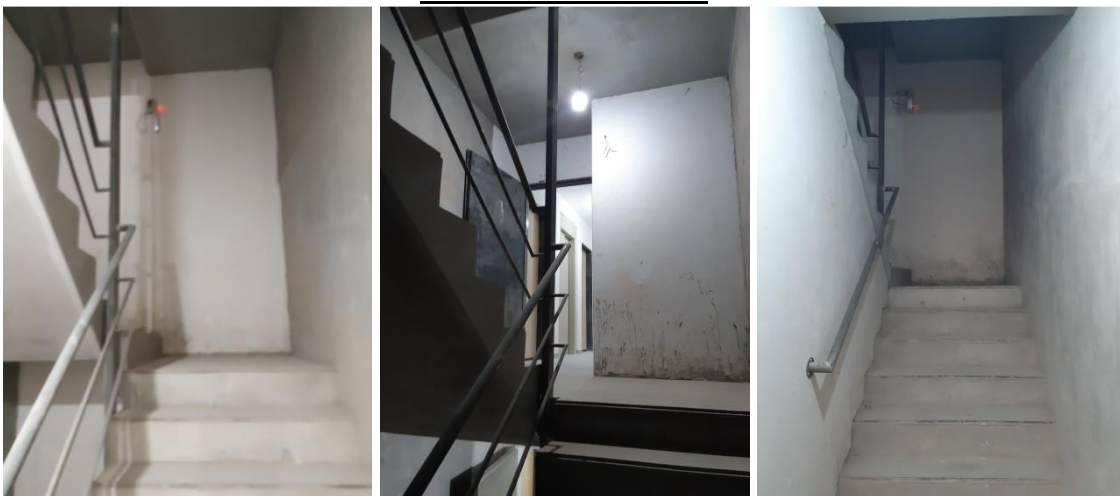
Trabajos en PB y cocheras



Pintura en departamentos y palieres



Barandas en escaleras



Septiembre 2019

Frente



Contrafrente



Herrería en PB



Pintura en departamentos y palieres



Pisos flotantes en departamentos

