

Informe grado de cumplimiento de los compromisos constructivos al 30 de septiembre de 2016

Sres.

Fiduciantes del Fideicomiso Financiero Pilay I.

Presentes

1) Introducción

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 I (en adelante el "Fideicomiso"), dónde 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 noviembre del 2016, se deberá efectuar el segundo pago de amortización de acuerdo a lo establecido en el *CUADRO DE PAGO DE SERVICIOS DE LOS VDF*, surge que el 30 de septiembre de 2016 es la segunda "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 el cumplimiento del avance de la obra: *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 Santa Fe, y la Clase B para los que opten por construirlo en la ciudad de Paraná. Dentro de cada Clase se emitirán dos Sub-Clases. De la Sub-Clase A-1, que corresponde a Departamentos de un dormitorio, se emitirán 2.000 Certificados de Participación. De la Sub-Clase A-2, que corresponde a Departamentos de dos dormitorios, se emitirán 6.000 Certificados de Participación. De la Sub-Clase B-1, que corresponde a Departamentos de un dormitorio, se emitirán 600 Certificados de Participación. De la Sub-Clase B-2, que corresponde a Departamentos de dos dormitorios, se emitirán 1.400 Certificados de Participación. En cada una de las Sub-Clases, el Fiduciario constituirá subgrupos de 500 Fiduciantes, a medida que se hayan colocado 500 CP de la una de las subclases, se considerará constituido un subgrupo.... 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.”

Al 30 de septiembre de 2016, se habían colocado la 3962 de Certificados de Participación:

Fecha colocación	Clase A		Clase B		Total
	Sub Clase A -1	Sub Clase A -2	Sub Clase B -1	Sub Clase B -2	
14/05/2014	58	98	5	3	164
13/06/2014	17	24	5	9	55
11/07/2014	19	27	3	4	53
06/08/2014	38	29	2	4	73
05/09/2014	68	76	6	4	154
20/03/2015	413	408	17	15	853
18/05/2015	131	135	11	11	288
16/07/2015	164	147	13	12	336
24/08/2015	118	77	3	6	204
25/09/2015	111	72	14	9	206
28/10/2015	90	77	11	11	189
30/11/2015	106	69	14	8	197
30/03/2016	268	196	30	36	530
24/06/2016	173	100	27	22	322
25/08/2016	193	102	20	23	338
Totales	1967	1637	181	177	3.962

Por lo expuesto a la fecha de análisis se habían conformado 8 subgrupos y otros 4 estaban en constitución:

Sub Clase	Subgrupo	Fecha de constitución del sub- grupo					Grupos en constitución	Totales
		Mar/2015	Agos/2015	Nov/2015	Mar/2016	Jun/2016		
A-1 (S101)	Subgrupo 1	500						500
A-1 (S102)	Subgrupo 2	500						500
A-1 (S103)	Subgrupo 3				500			500
A-1 (S104)	Subgrupo 4						467	467
A-2 (S201)	Subgrupo 1		500					500
A-2 (S202)	Subgrupo 2		500					500
A-2 (S203)	Subgrupo 3					500		500
A-2 (S204)	Subgrupo 4						137	137
B-1 (P101)	Subgrupo 1			103				103
B-1 (P102)	Subgrupo 2						78	78
B-2 (P201)	Subgrupo 1			97				97
B-2 (P202)	Subgrupo 2						80	80
Total								3.962

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

Año	Cantidad de unidades a Asignar
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:

- La secuencia de asignación será la establecida siempre que se cumplan estrictamente los pagos contemplados en las bases matemáticas y anexos financieros del Contrato Suplementario.
- 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, se habían realizado las siguientes asignaciones de Unidades:

SubClase	Grupo	Mes de asignación	Modalidad de Asignación			Total
			Sorteo	Mayor Aporte Dinerario	Mayor Puntaje	
A-1	S101	sep-15	1	1	1	3
A-1	S101	mar-16	3	3	3	9
A-1	S102	ago-16	4	4	4	12
A-2	S201	sep-15	1	1	1	3
A-2	S201	mar-16	3	3	3	9
A-2	S202	ago-16 (*)	4	4	4	12
Total			16	16	16	48

(*) En los procesos de asignaciones de unidades de ago-16, 4 unidades a asignar quedaron desiertas. Las mismas fueron asignadas en el mes de oct-16

En conclusión, la situación de cada uno de los subgrupos constituidos y en formación era:

SubClase	Grupo	Cantidad de CP				Fecha de formación del grupo	Año del Ritmo de Asignación	Cantidad de Asignación acumuladas y exigibles (2)	Diferencia (1)-(2)
		CP Espera	CP Beneficiados (1)	CP Tenedores	Total				
A-1	S101	488	12	-	500	mar-15	1er año	12	-
	S102	488	12	-	500	ago-16	1er año	12	-
	S103	500	-	-	500	mar-16	(a)		
	S104	467	-	-	467	en formación	(b)		
A-2	S201	488	12	-	500	mar-16	1er año	12	-
	S202	488	12	-	500	ago-15	1er año	12	-
	S203	500	-	-	500	jun-16	(a)		
	S204	137	-	-	137	en formación	(b)		
B-1	P101	103	-	-	103	nov-15	(c)		
	P102	78	-	-	78	en formación	(b)		
B-2	P201	97	-	-	97	nov-15	(c)		
	P202	80	-	-	80	en formación	(b)		
Totales		3.914	48	-	3.962			48	-

Referencias:

- (a) Subgrupos que se encuentran constituidos pero al 30-09-2016 no se habían cumplido el plazo de 12 meses desde la fecha de constitución, por lo tanto no era exigible la asignación de unidades.
- (b) Subgrupos no constituidos al 30-09-2016, por lo tanto no era exigible la asignación de unidades.
- (c) Subgrupos que se encuentra constituido por haber transcurrido el plazo de 18 meses desde la Fecha de emisión inicial pero al 30-09-2016 no se había cumplido el plazo de 12 meses desde la fecha de constitución, por lo tanto no era exigible la asignación de unidades.

En conclusión, al 30 de septiembre de 2016 las asignaciones de unidades realizadas cumplen con el ritmo de asignación 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 30 de septiembre de 2016 el fideicomiso estaba ejecutando las siguientes obras:

- ✓ Edificio San Jerónimo 62- situado en calle Crespo 3550 de la ciudad de Santa Fe
- ✓ Edificio San Jerónimo 69- situada en calle 9 de Julio 2233, de la ciudad de Santa Fe.

Adicionalmente se habían adquirido los siguientes terrenos:

- ✓ Colón 111 de la ciudad de Paraná
- ✓ Saavedra 2057 de la ciudad Santa Fe

En virtud de ello se evaluará lo invertido en ambas Obras. A la Fecha de Verificación de los Avances de Obra se había realizado una inversión total de \$ 46.939.747

Obra	Terreno	Certificados de Obra	Honorarios Adm. de Obra	Servicios Profesionales	Otros	Total al 30.09.2016
Obra Crespo 3550	2.584.291	20.969.803	3.355.072	393.036	382.619	27.684.822
Obra 9 de Julio 2233	5.140.232	10.591.872	1.694.700	1.193.499	634.623	19.254.926
Totales	7.724.523	31.561.675	5.049.772	1.586.536	1.017.242	46.939.748

De acuerdo con los **INFORMES DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA** – adjuntos al presente- de fecha 17 de octubre de 2016 suscripto por el Ingeniero Civil Ricardo Benedict, dicha inversión en obra representa un avance de obra real superior al estipulado en los cronogramas de obra.

Respecto de los terrenos adquiridos, sobre los cuales se comenzarán a ejecutar las obras, se había efectuado las siguientes inversiones:

	Terreno	Certificados de Obra	Honorarios Adm. de Obra	Serv. Profesionales	Otros	Total al 30.09.2015
Colón 111	3.057.939,0	157.109,5	25.137,5	634.496,5	28.632,7	3.903.315,1
Saavedra 2057	8.238.036	-	-	21.602	30.628	8.290.266
Totales	11.295.975	157.109	25.138	656.098	59.261	12.193.581

Es importante resaltar que no se ha comenzado con la ejecución de dichas obras, dado que el fiduciario se encuentra realizando las gestiones necesarias para poder iniciar las mismas: confección de proyectos de arquitectura y gestión de autorizaciones administrativas correspondientes.

Se concluye que la inversión efectivamente realizada en las obras que se encuentran en ejecución, se ajusta razonablemente a lo establecido en los contratos de locación de obra, teniendo en consideración que el avance de obra real informado por el Ingeniero Civil Ricardo Benedict, muestra adelantos superiores a los establecidos en los cronogramas de obra estipulados dichos contratos.

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 todas las obras en curso mostraban avance de obra superiores a lo establecido en los contratos de locación de obra, 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 30-09-2016 ***es superior al 100%***.

Debido a ello el pago de la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria a realizarse el próximo 30 de noviembre de 2016 se efectuará en el mismo porcentaje establecido en el ***Artículo VI.5. Punto. I***, es decir se amortizará el 20% del valor nominal.

Santa Fe, 18 de octubre de 2016

Gonzalo Crespi
Gerente General
Pilay S.A.

**INFORME DE ASEGURAMIENTO RAZONABLE DE CONTADOR PÚBLICO
INDEPENDIENTE SOBRE el grado de cumplimiento de los compromisos constructivos
al 30 de septiembre de 2016 correspondiente al Fideicomiso Financiero Pilay I**

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 30 de septiembre de 2016" correspondiente al Fideicomiso Financiero Pilay I, preparado de acuerdo con la metodología establecida por Pilay S.A. en su carácter de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Pilay I, en el Art. VI.5 punto II del Contrato Suplementario del citado Fideicomiso, que se reseña en el adjunto.

Responsabilidad de la dirección

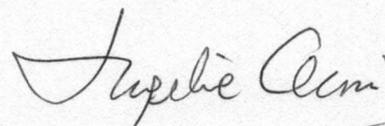
La dirección es responsable de la preparación del contenido del Informe de acuerdo con la Metodología. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos que la dirección considera necesarios para que el Informe esté libre de incorrecciones significativas, 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 I. 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
Matrícula 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 I
- Revisar los registros contables y de gestión del Fideicomiso Financiero Pilay I correspondiente al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2016.
- Cotejar los certificados de obra y facturas de gastos directos de obra correspondientes a las obras en curso del Fideicomiso Financiero Pilay I al 30-09-2016.
- Revisar las constataciones confeccionadas por Escribana Pública en escrituras número 210 a 215/2015, 50 a 55, 63, 64, 106 a 111 y 115 a 117 del 2016, detallando las adjudicaciones efectuadas,
- Obtener el listado del Sistema Pilay Visual donde se detallan los grupos constituidos al 30-09-2016.
- Tomar conocimiento de los Informes Técnicos de verificación y auditoría de avance de obra al 30 de septiembre de 2016 del Ing. Ricardo Benedict, de fecha 17 de octubre de 2016

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 I al 30 de setiembre de 2016 es superior al 100%, pudiendo efectuarse el pago de la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria a realizarse el próximo 30 de noviembre de 2016 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 I.

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 I, 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, 19 de Octubre de 2016



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



CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONOMICAS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA II

1935238

01555704/00484350



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

CECONT JORGE LINA

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

LEGALIZACION N° 01935238

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

Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA



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

INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA

Señores
Directorio Pilay S.A.
Fiduciario del Fideicomiso Financiero Pilay I

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 y constatar la información de base, y emitir opinión acerca del cumplimiento al **30 de Septiembre de 2016** del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en Calle Crespo 3550 de la ciudad de Santa Fe, perteneciente en un 89.44 % al Fideicomiso Financiero Pilay I.

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 10 de abril de 2015 entre Capitel S.A.- Contratista principal- y Pilay S.A en su carácter de Fiduciario del “Fideicomiso Financiero Pilay I”, en especial sus siguientes anexos:
 - Planilla de Costo Total Estimado original
 - Cuadros de Superficie Propia por Unidad y Costos Estimados por Unidad
 - Cronograma Estimado de Obras
 - Proyecto de Arquitectura- el plano municipal de obra
- Certificados de obra mensuales efectuados por Capitel S.A. al Fideicomiso Financiero Pilay I
- Informes mensuales sobre mano de obra insumida
- Cálculo y exposición del Avance del obra Real en comparación con el Cronograma de Obra estimado inicialmente
- Grafico Inversión Mensual y Total de Obra

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 computo 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 2016 debería haber sido 75.21%

De acuerdo a lo informado por el Contratista Principal, 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 2016, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del 91.24%

Planilla N° 1

		Mes																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20	
		% s/total de obra																			
TAREA	Obra Total	Tareas Previas al inicio del plazo			06/15	07/15	08/15	09/15	10/15	11/15	12/15	01/16	02/16	03/16	04/16	05/16	06/16	07/16	08/16	09/16	
1	PILOTAJE	2,89%		1,08%	1,81%																
2	DEMOLICION Y OBRAS PRELIMINARES	3,16%	1,32%	0,60%	0,58%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,02%	0,02%	0,02%	0,02%	0,02%	0,02%	0,02%	0,02%			0,04%	
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	5,76%		0,12%	0,12%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	0,64%				0,47%	0,15%														
5	ESTRUCTURAS DE HªAº Y SIMPLE	28,66%				0,79%	3,13%	3,71%	3,53%	3,53%	3,53%	2,83%	2,83%	1,89%	1,89%	0,75%			0,083%		
6	MAMPOSTERIAS	9,04%							0,30%	0,94%	0,94%	0,89%	0,84%	0,83%	0,79%	0,76%	0,76%	0,65%	0,66%	0,25%	
7	AISLACIONES	0,27%																	0,02%	0,25%	
8	REVOQUES	13,78%							0,06%	0,15%	0,41%	0,46%	0,46%	0,46%	0,87%	1,05%	1,00%	0,91%	0,93%	2,20%	
9	CONTRAPISOS, CARPETAS Y CUBIERTAS	3,67%								0,25%	0,35%	0,24%	0,21%	0,17%	0,17%						
10	REVESTIMIENTOS	3,25%									0,04%	0,18%	0,91%	0,32%	0,21%	0,26%	0,22%	0,22%	0,23%		
11	PISOS	2,03%											0,07%	0,07%	0,14%	0,27%	0,24%	0,28%	0,28%		
12	ZOCALOS	0,63%											0,02%	0,02%	0,04%	0,08%	0,08%	0,09%	0,05%	0,03%	
13	CIELORRASOS	2,15%											0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,25%	
14	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	5,29%									0,11%	0,15%	0,17%	0,20%	0,22%	0,29%	0,35%	0,47%	0,57%	0,68%	
15	HERRERIA	0,80%						0,05%	0,07%	0,07%	0,07%	0,12%	0,12%	0,03%	0,02%	0,02%	0,06%	0,05%		0,07%	
16	INSTALACIONES	8,03%				0,02%	0,02%	0,11%	0,11%	0,11%	0,29%	0,29%	0,32%	0,32%	0,32%	0,34%	0,29%	0,29%	0,29%	0,37%	
17	PINTURA	3,00%																			
18	VARIOS	4,96%		0,16%	0,75%	0,61%	0,03%	0,04%	0,04%	0,09%	0,09%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,11%	0,06%	0,06%	0,09%	
19	INFRAESTRUCTURA	2,01%																			
	% por mes		1,32%	1,96%	3,26%	2,23%	3,67%	4,20%	4,37%	5,05%	5,57%	5,34%	5,49%	5,61%	4,88%	4,13%	3,63%	3,51%	3,59%	3,17%	4,21%
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		1,32%	3,28%	6,54%	8,77%	12,44%	16,64%	21,01%	26,06%	31,63%	36,97%	42,47%	48,08%	52,96%	57,09%	60,72%	64,23%	67,83%	71,00%	75,21%

Planilla N° 2

		Mes																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
		% s/total de obra																				
TAREA	Obra Total	Tareas Previas al inicio del plazo	06/15	07/15	08/15	09/15	10/15	11/15	12/15	01/16	02/16	03/16	04/16	05/16	06/16	07/16	08/16	09/16				
1	PILOTAJE	2,89%			2,89%																	
2	DEMOLICION Y OBRAS PRELIMINARES	3,16%	1,32%		0,57%	0,22%	0,41%	0,07%	0,02%		0,10%	0,06%	0,11%	0,06%	0,02%	0,03%	0,08%	0,08%	0,02%	0,02%		
3	HIGIENE Y SEGURIDAD DE OBRA	5,76%			0,39%	0,30%	0,29%	0,30%	0,30%	0,30%	0,31%	0,28%	0,33%		0,60%	0,31%	0,32%	0,30%	0,29%	0,57%	0,58%	
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	0,64%				0,38%	0,06%	0,03%	0,01%		0,03%		0,04%				0,02%	0,01%	0,09%			
5	ESTRUCTURAS DE HªAº Y SIMPLE	28,66%				3,92%	2,46%	5,32%	5,60%	5,00%	4,93%	1,11%	0,24%					0,09%				
6	MAMPOSTERIAS	9,04%									2,14%	1,96%	3,09%	0,67%	0,05%	0,21%	0,60%	0,23%	0,12%			
7	AISLACIONES	0,27%													0,03%	0,17%	0,06%	0,01%	0,00%			
8	REVOQUES	13,78%										0,15%	0,87%	2,27%	1,75%	3,64%	2,17%	2,01%	0,20%	0,08%		
9	CONTRAPISOS, CARPETAS Y CUBIERTAS	3,67%											0,13%	0,45%	0,46%	0,16%	0,27%	1,95%	0,18%	0,09%		
10	REVESTIMIENTOS	3,25%															0,71%	0,80%	0,23%	0,70%	0,16%	
11	PISOS	2,03%															0,42%	0,54%	0,44%	0,39%	0,21%	
12	ZOCALOS	0,63%															0,13%	0,17%	0,04%	0,08%	0,07%	
13	CIELORRASOS	2,15%														0,54%	0,69%	0,50%	0,20%	0,23%	0,00%	
14	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	5,29%												0,28%	0,84%	1,53%	0,64%	0,12%	0,01%	0,61%	0,81%	0,46%
15	HERRERIA	0,80%										0,29%		0,23%		0,13%	0,06%	0,07%		0,03%		
16	INSTALACIONES	8,03%						0,11%	0,07%	0,20%	0,07%	0,03%	0,18%	0,51%	0,29%	0,80%	0,35%	0,19%	1,74%	0,29%	0,94%	
17	PINTURA	3,00%																			0,78%	
18	VARIOS	4,96%			1,93%	0,07%	0,05%	0,07%	0,08%	0,07%	0,13%	0,08%	0,13%	0,11%	0,10%	0,32%	0,19%	0,15%	0,11%	0,05%	0,34%	
19	INFRAESTRUCTURA	2,01%																				
	% por mes		1,32%	0,0%	5,78%	4,89%	3,27%	5,89%	6,08%	5,57%	7,71%	3,96%	5,40%	5,14%	4,80%	6,81%	6,30%	7,16%	4,28%	3,34%	3,54%	
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		1,32%	1,32%	7,10%	11,99%	15,25%	21,15%	27,23%	32,80%	40,51%	44,47%	49,87%	55,01%	59,81%	66,62%	72,92%	80,08%	84,36%	87,70%	91,24%	

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. El mismo es un 16.03 % superior a lo estimado inicialmente.

Santa Fe, 17 de Octubre de 2016

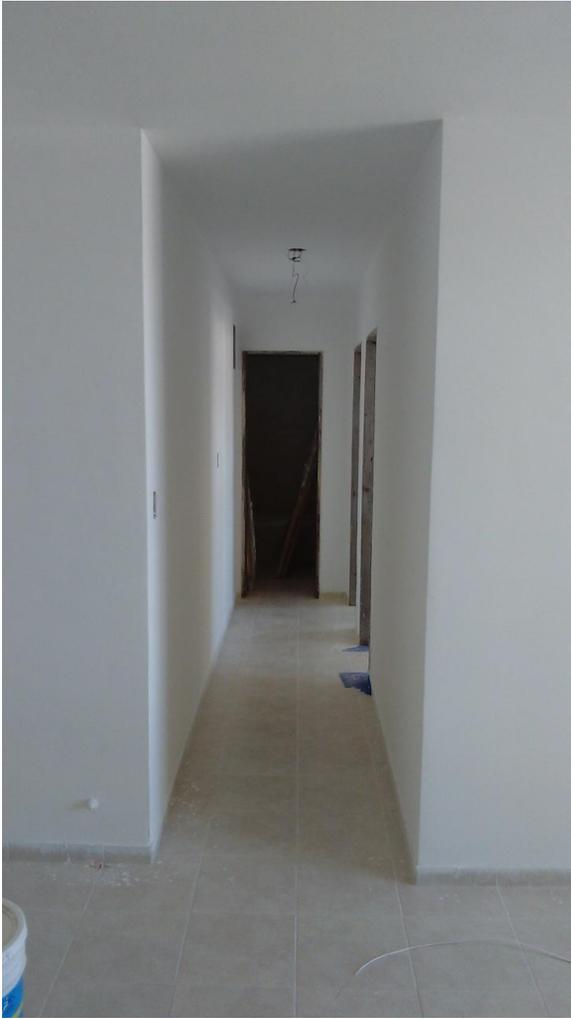
.....
Ingeniero Civil Ricardo Benedict
I.C.P.I.C. Nº 2-0222/3

ANEXO FOTOS

Julio 2017



Agosto 2016



Septiembre 2016



INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA

Señores
Directorio Pilay S.A.
Fiduciario del Fideicomiso Financiero Pilay I

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 2016**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en 9 de Julio 2233 de la ciudad de Santa Fe, perteneciente en un 87.13 % al Fideicomiso Financiero Pilay I.

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 12 de febrero de 2016 entre Capitel S.A.- Contratista principal- y Pilay S.A en su carácter de Fiduciario del “Fideicomiso Financiero Pilay I”, en especial sus siguientes anexos:
 - Planilla de Costo Total Estimado original
 - Cuadros de Superficie Propia por Unidad y Costos Estimados por Unidad
 - 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 I.
- Informes mensuales sobre mano de obra insumida.
- Cálculo y exposición del Avance del obra Real en comparación con el Cronograma de Obra estimado inicialmente
- Grafico Inversión Mensual y Total de Obra

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 2016 debería haber sido 13.54 %.

Planilla N° 1

		Mes								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
		% s/total de obra								
TAREA		Obra Total	Tareas Previas al inicio del plazo	mar-16	Abr-16	may-16	Jun-16	Jul-16	Ago-16	Sept-16
1	PILOTAJE	1,83%		0,38%	1,45%					
2	DEMOLICION Y OBRAS PRELIMINARES	4,50%	0,42%	0,86%	0,24%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	1,17%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	1,05%				0,13%	0,14%	0,46%		
5	ESTRUCTURAS DE HªAº Y SIMPLE	29,09%				1,04%	0,99%	0,61%	1,97%	2,26%
6	MAMPOSTERIAS	10,01%								
7	AISLACIONES	0,60%								
8	REVOQUES	9,71%								
9	CONTRAPISOS, CARPETAS Y CUBIERTAS	2,46%								
10	REVESTIMIENTOS	2,89%								
11	PISOS	3,45%								
12	ZOCALOS	0,88%								
13	CIELORRASOS	2,05%								
14	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	6,87%								
15	HERRERIA	0,63%								
16	INSTALACIONES	12,52%							0,03%	0,09%
17	PINTURA	2,38%								
18	VARIOS	7,07%		1,23%	0,83%	0,02%	0,02%	0,02%	0,03%	0,03%
19	INFRAESTRUCTURA	0,82%								
	% por mes		0,45%	2,50%	2,55%	1,23%	1,19%	1,13%	2,07%	2,42%
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0,45%	2,95%	5,50%	6,73%	7,92%	9,05%	11,12%	13,54%

De acuerdo a lo informado por el Contratista Principal, 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 2016, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del 20.25%:

Planilla Nº 2

		Mes								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
		% s/total de obra								
TAREA		Obra Total	Tareas Previas al inicio del plazo	mar-16	abr-16	may-16	Jun-16	Jul-16	Ago-16	Sept-16
1	PILOTAJE	1,83%		1,24%	0,60%					
2	DEMOLICION Y OBRAS PRELIMINARES	4,50%	0,42%	0,32%	0,14%	0,05%	0,05%		0,14%	1,40%
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	1,17%		0,26%	0,01%	0,03%	0,03%	0,04%	0,05%	0,05%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	1,05%			0,06%	0,16%	0,08%	0,03%	0,23%	0,01%
5	ESTRUCTURAS DE HºAº Y SIMPLE	29,09%				1,59%	1,38%	3,44%	3,53%	2,48%
6	MAMPOSTERIAS	10,01%								
7	AISLACIONES	0,60%								
8	REVOQUES	9,71%								
9	CONTRAPISOS, CARPETAS Y CUBIERTAS	2,46%								
10	REVESTIMIENTOS	2,89%								
11	PISOS	3,45%								
12	ZOCALOS	0,88%								
13	CIELORRASOS	2,05%								
14	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	6,87%								
15	HERRERIA	0,63%								
16	INSTALACIONES	12,52%							0,14%	0,14%
17	PINTURA	2,38%								
18	VARIOS	7,07%		1,38%	0,66%	0,02%	0,01%	0,02%	0,03%	0,03%
19	INFRAESTRUCTURA	0,82%								
	% por mes		0,42%	3,20%	1,47%	1,85%	1,55%	3,53%	4,12%	4,11%
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0,42%	3,62%	5,09%	6,94%	8,49%	12,02%	16,14%	20,25%

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. El mismo es un 6,73 % superior a lo estimado inicialmente.

Santa Fe, 17 de Octubre de 2016

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

ANEXO FOTOS

Julio 2016



Agosto 2016



Septiembre 2016

