

Informe grado de cumplimiento de los compromisos constructivos al 30 de septiembre de 2018

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 2018, se deberá efectuar el último 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 2018 es la cuarta "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 2018, se habían colocado la 4701 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
08/08/2014	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
25/11/2016	26	72	34	30	162
25/01/2017	7	36	18	24	85
29/03/2017	-	32	21	21	74
29/05/2017	-	28	17	22	67
26/07/2017	-	28	9	13	50
26/09/2017	-	23	10	18	51
28/11/2017	-	20	21	13	54
29/01/2018	-	22	27	11	60
05/04/2018	-	30	5	12	47
27/04/2018	-	17	7	1	25
29/05/2018	-	11	-	7	18
29/06/2018	-	6	4	2	12
31/08/2018	-	10	9	6	25
27/09/2018	-	5	3	1	9
Totales	2.000	1.977	366	358	4.701

Por lo expuesto a la fecha de análisis se habían conformado 12 subgrupos y otros 3 estaban en constitución:

<i>Sub Clase</i>	<i>Sub Grupo</i>	<i>Fecha de constitución del sub- grupo</i>								<i>Grupos en formación</i>	<i>Totales</i>
		<i>mar-15</i>	<i>ago-15</i>	<i>nov-15</i>	<i>mar-16</i>	<i>jun-16</i>	<i>ene-17</i>	<i>may-17</i>	<i>ene-18</i>		
A-1	S101	500									500
	S102		500								500
	S103				500						500
	S104						500				500
A-2	S201	500									500
	S202		500								500
	S203					500					500
	S204								398		398
	S205									79	79
B-1	P101			103							103
	P102							167			167
	P103									96	96
B-2	P201			97							97
	P202							178			178
	P203									83	83
Total											4.701

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:

<i>SubClase</i>	<i>Sub Grupo</i>	<i>Mes de asignación</i>	<i>Modalidad de Asignación</i>			<i>Total Asignado</i>	<i>Total Unidades Asignadas Subgrupo</i>
			<i>Sorteo</i>	<i>Mayor Aporte Dinero</i>	<i>Mayor Puntaje</i>		
A-1	S101	sep-15	1	1	1	3	26
		mar-16	3	3	3	9	
		mar-17	4	5	5	14	
	S102	ago-16	4	4	4	12	26
		ago-17	4	5	5	14	
	S103	mar-17	4	4	4	12	14
		jun-18	-	1	-	1	
		sep-18	-	-	1	1	
	S104	feb-18	1	2	2	5	7
		ago-18	1	-	-	1	
sep-18		-	1	-	1		
A-2	S201	sep-15	1	1	1	3	26
		mar-16	3	3	3	9	
		mar-17	4	5	5	14	
	S202	ago-16	4	4	4	12	24
		ago-17	4	4	4	12	
S203	jun-17	4	4	4	12	12	
B-1	P101	nov-16	1	1	1	3	6
		jun-17	1	1	1	3	
	P102	ago-17	-	1	1	2	3
		may-18	1	-	-	1	
B-2	P201	nov-16	1	1	1	3	6
		jun-17	1	1	1	3	
	P202	ago-17	-	1	1	2	3
		may-18	1	-	-	1	
Total			48	53	52	153	153

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

SubClase	Subgrupo	Cantidad de CP			Compromiso de Asignaciones de unidades				Cantidad de CP en circulación		Unidades asignadas por encima del compromiso establecido
		(a)	(b)	(c)=(a)-(b)	(d)	(e)=(d)/(a)*(c)		(f)	(f)+(g)-(e)		
		Total	Readquiridos /Renunciado y en mora (c)	En Circulación y sin mora	Mes de formación del Subgrupo	Año del Ritmo de Asignación	Cantidad de Asignación acumuladas y exigibles para 500 CPs	Cantidad de Asignación acumuladas y exigibles proporcional S/CP en Circulación	CP Espera Activos en Circulación y sin mora	CP Beneficiados y CP Tenedores	
A-1	S101	500	349	151	mar-15	3er año	40	13	125	26	13
	S102	500	372	128	ago-15	3er año	40	11	102	26	15
	S103	500	352	148	mar-16	2do año	26	8	134	14	6
	S104	500	357	143	ene-17	1er año	12	4	136	7	3
A-2	S201	500	340	160	mar-15	3er año	40	13	134	26	13
	S202	500	374	126	ago-15	3er año	40	11	102	24	13
	S203	500	383	117	jun-16	2do año	26	7	105	12	5
	S204	398	277	121	ene-18	(a)	-	-	121	-	-
	S205	79	41	38	en formación	(b)	-	-	38	-	-
B-1	P101	103	54	49	nov-15	2do año	26	3	43	6	3
	P102	167	90	77	may-17	1er año	12	2	74	3	1
	P103	96	59	37	en formación	(b)	-	-	36	-	-
B-2	P201	97	58	39	nov-15	2do año	26	3	33	6	3
	P202	178	89	89	may-17	1er año	12	3	86	3	-
	P203	83	33	50	en formación	(b)	-	-	51	-	-
Totales		4.701	3.228	1.473				78	1.320	153	75

Referencias:

- a) Subgrupos que se encuentran constituidos pero al 30-09-2018 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 30-09-2018, por lo tanto no era exigible la asignación de unidades.
- c) A los efectos de computar el compromiso de asignaciones de unidades, no se consideran aquellos CP que fueron readquiridos por el Fideicomiso en virtud del Apartado 7.1.2 del Plan del Emprendimiento, aquellos CP que fueron renunciados de acuerdo a lo establecido en el apartado 7.1.1 y aquellos que deben que al 30-09-2018 tenían pendiente de integración al algún Aporte Adicional.

En conclusión, al 30 de septiembre de 2018 las asignaciones de unidades realizadas cumplen en exceso 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 2018 el fideicomiso había concluido la ejecución de las siguientes obras:

- ✓ Edificio San Jerónimo 62- situado en calle Crespo 3550 de la ciudad de Santa Fe
- ✓ Edificio San Jerónimo 69- situado la situada en calle 9 de Julio 2233, de la ciudad de Santa Fe.
- ✓ Edificio San Jerónimo 71- situado la situada en calle Colón 111, de la ciudad de Paraná.

Por otro lado se encontraba ejecutando las siguientes obras:

- ✓ Edificio San Jerónimo 73- situado la situada en calle Saavedra 2057, de la ciudad de Santa Fe.
- ✓ Edificio San Jerónimo 77 -Crespo 3256, de la ciudad Santa Fe

Adicionalmente se habían adquirido los siguientes terrenos:

- ✓ Edificio San Jerónimo 79 –Mendoza 69, de la ciudad de Paraná.
- ✓ Edificio San Jerónimo 88 – 4 de enero 3734, de la ciudad Santa Fe

En virtud de ello se evaluará lo invertido en todas las obras. A la Fecha de Verificación de los Avances de Obra se había realizado una inversión total de **\$228.086.558**

Edif.	Ciudad	Dirección	Terreno	Certificados de Obra	Hon. Adm. de Obra	Serv. Profes.	Otros	Anticipo Obra	Total al 30.09.2018
SJ 62	Santa Fe	Obra Crespo 3550	2.584.291	21.664.772	3.462.029	713.545	505.483	-	28.930.120
SJ 69	Santa Fe	Obra 9 de Julio 2233	5.140.232	50.463.538	8.036.361	2.407.671	1.059.045	-	67.106.847
SJ 71	Paraná	Colon 111	3.057.939	31.641.617	4.967.222	714.237	1.168.696	-	41.549.710
SJ 73	Santa Fe	Saavedra 2057	8.238.036	43.655.326	6.983.384	2.573.775	2.018.100	-	63.468.621
SJ 77	Santa Fe	Obra Crespo 3256	7.838.976	5.133.431	821.349	2.046.950	1.015.793	2.099.695	18.956.194
Totales			26.859.474	152.558.682	24.270.344	8.456.179	5.767.117	2.099.695	220.011.492

De acuerdo con los **INFORMES DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA** – adjuntos al presente- de fecha 15 de octubre de 2018 suscripto por el Ingeniero Civil Ricardo Benedict, para las obras que se encuentran en ejecución al 30 de septiembre de 2018, la inversión en obra representa un avance de obra real superior o insignificativamente inferior 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:

Edif.	Ciudad	Dirección	Terreno	Certificados de Obra	Hon. Adm. de Obra	Serv. Profes.	Otros	Anticipo Obra	Total al 30.09.2018
SJ 79	Paraná	Mendoza 69	2.524.319	-	-	1.248.606	32.278	-	3.805.203
SJ 88	Santa Fe	Saavedra 2057	3.654.443	-	-	604.236	11.185	-	4.269.863
Totales			6.178.761	-	-	1.852.842	43.462	-	8.075.066

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 razonables en línea con lo establecido en los cronogramas de obra estipulados en dichos contratos y para aquellos casos en los que los adelantos fueran insignificativamente inferior al estipulado, se considera que los desvíos son razonables y que no afectarán la fecha de entrega de la obra.

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 avances de obras razonables de acuerdo 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 se ha dado cumplimiento a los compromisos constructivos al 30-09-2018.-

Debido a ello el pago de la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria a realizarse el próximo 30 de noviembre de 2018 se efectuará en el mismo porcentaje establecido en el **Artículo VI.5. Punto. I**, es decir se amortizará el 50% del valor nominal.

Santa Fe, 24 de octubre de 2018

Javier Vigo
Presidente
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 2018 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 2018" 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 2018.
- Cotejar los certificados de obra y facturas de gastos directos de obra correspondientes a las obras en curso del Fideicomiso Financiero Pilay I al 30-09-2018.
- Revisar las constataciones confeccionadas por Escribana Pública en escrituras número 90 y 91 de 2017, 2 a 4, 16 a 18, 26, 34 y 35 del 2018, detallando las adjudicaciones efectuadas,
- Obtener el listado del Sistema Pilay Visual donde se detallan los grupos constituidos al 30-09-2018.
- Tomar conocimiento de los Informes Técnicos de verificación y auditoría de avance de obra al 30 de septiembre de 2018 del Ing. Ricardo Benedict, de fecha 15 de octubre de 2018

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

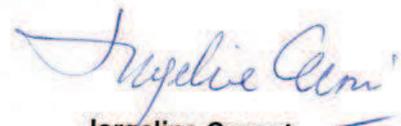
Conclusión

En mi opinión, el grado de cumplimiento de los compromisos constructivos del Fideicomiso Financiero Pilay I al 30 de septiembre de 2018 se ajusta razonablemente a lo establecido en los contratos de locación de obra, pudiendo efectuarse el pago de la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria a realizarse el próximo 30 de noviembre 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 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, 24 de Octubre de 2018



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



01666393/00576252

ROSARIO, 26/10/2018

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

02245828

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

M. Elean
Dra. CP MORESCO, MARIA EVELINA



2245828



INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA
EDIFICIO SAN JERONIMO 69 (Calle 9 de Julio 2233 –Santa Fe)

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

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 **31 de Agosto de 2018**, 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.

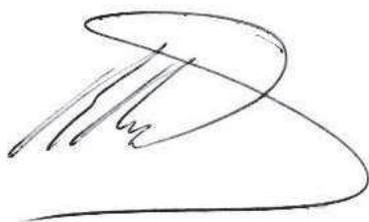
De la propuesta y proyecto originales se obtiene la siguiente Planilla N° 1, que se elabora con los datos del **Cronograma Estimado de Obras**, observando que el avance de obra total al mes de Agosto de 2018 debería haber sido 89.72%.

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 31 de Agosto de 2018, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del 100.00%.

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. Dicho avance es un 10.28 % superior a lo estimado inicialmente, y se corresponde con la terminación de la obra, con una anticipación de 6 meses respecto al plazo original estimado.

Santa Fe, 15 de Octubre de 2018



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

ANEXO FOTOS

Julio 2018

Lateral Este



Frente



Lateral Oeste



Contrafrente



Agosto 2018

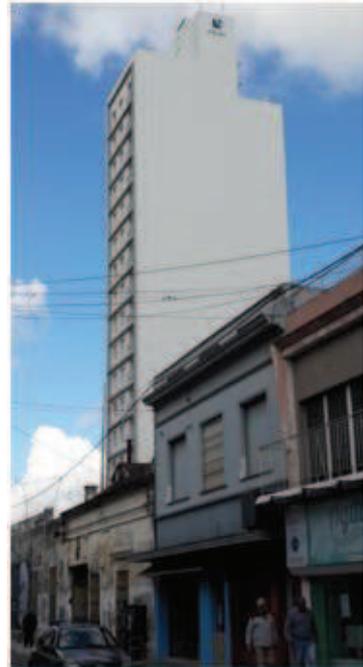
Lateral Este



Frente



Lateral Oeste



Frente



INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA
EDIFICIO SAN JERONIMO 71 (Calle Colón 111 –Paraná)

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 **31 de Julio de 2018**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en Colón 111 de la ciudad de Paraná, perteneciente en un 95.78 % 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 17 de Octubre 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 Julio de 2018 debería haber sido **95.73%**.

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 Julio de 2018, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del **100.00%**.

Planilla Nº 1- Cronograma Estimado de Obras

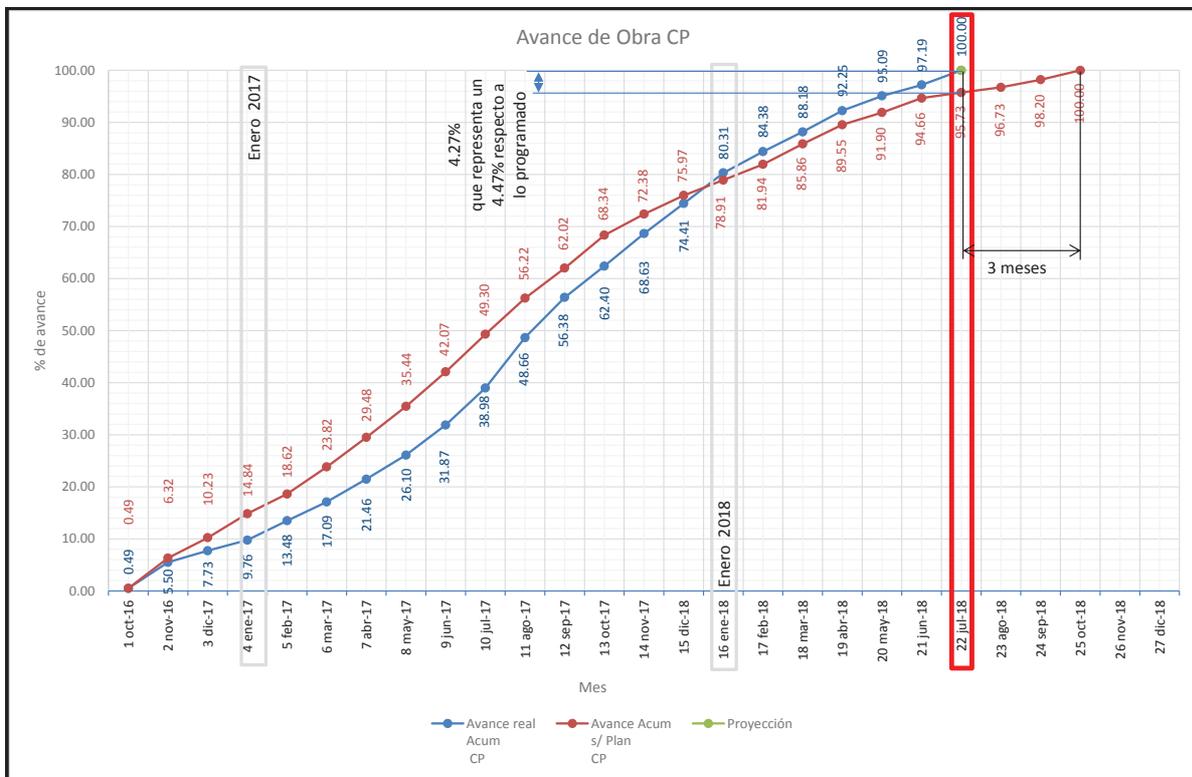
		Mes																					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		% s/total de obra																					
TAREA	Obra Total	Tareas Previas al inicio del	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18
1	PILOTAJE	2.60%	2.60%																				
2	TAREAS y OBRAS PRELIMINARES	3.27%	0.45%	2.17%	0.25%	0.06%	0.04%	0.07%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%									0.00%	
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	1.27%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	0.77%	0.01%	0.53%	0.12%	0.12%																	
5	ESTRUCTURAS DE HªAª y SIMPLE	26.81%		2.97%	3.70%	2.86%	2.93%	2.93%	2.93%	2.97%	2.88%	2.12%	0.51%										
6	MAMPOSTERIAS	9.04%			0.28%	0.28%	0.91%	0.91%	0.91%	0.91%	0.91%	1.02%	1.23%	1.42%	0.16%	0.08%							
7	AISLACIONES	4.26%		0.02%	0.18%	0.13%	0.23%	0.22%	0.24%	0.24%	0.24%	0.50%	0.81%	0.55%	0.55%	0.36%		0.01%					
8	REVOQUES	7.69%					0.08%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.34%	0.34%	1.55%	1.33%	1.53%	1.10%						
9	CIELORRASOS	0.70%						0.29%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.05%	0.02%		0.01%	0.09%						
10	YESERIA	6.23%								0.62%	1.24%	1.24%	1.24%	1.24%	0.61%				0.05%				
11	CONTRAPISOS	1.50%		0.01%	0.02%	0.10%	0.63%	0.03%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%			0.06%	0.35%		0.01%			
12	CARPETAS	2.08%						0.14%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.05%	0.05%	0.09%	0.20%	0.05%				
13	PISOS	2.39%													0.21%	0.25%	0.42%	0.42%	0.42%	0.65%			
14	ZOCALOS	0.98%													0.12%	0.18%	0.22%	0.18%	0.16%	0.14%			
15	REVESTIMIENTOS	1.68%													0.23%	0.30%	0.37%	0.30%	0.27%	0.21%			
16	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	7.38%					0.08%	0.10%	0.58%	0.58%	0.58%	0.62%	0.49%	0.47%		0.05%	0.01%	0.42%	0.55%	1.01%	0.62%	1.04%	0.18%
17	VARIOS	1.37%						0.13%					0.05%	0.20%	0.19%	0.19%				0.61%			
18	INSTALACIONES	11.00%			0.11%	0.11%	0.11%	0.36%	0.39%	0.39%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%	0.91%	2.10%	0.43%	0.40%	0.40%	0.40%
19	PINTURA	3.71%																		0.48%	1.20%	1.20%	0.37%
20	AYUDA DE GREMIO Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS	4.51%	1.00%	0.08%	0.09%	0.09%	0.09%	0.11%	0.11%	0.11%	0.15%	0.15%	0.11%	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.19%	0.28%	0.10%	0.07%	0.07%	0.07%
21	VENTILACIONES	0.26%								0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.19%							
22	INFRAESTRUCTURA	0.49%																					
% por mes		0.49%	5.83%	3.91%	4.61%	3.78%	5.20%	5.66%	5.96%	6.63%	7.23%	6.92%	5.80%	6.33%	4.04%	3.59%	2.94%	3.03%	3.92%	3.69%	2.34%	2.76%	1.07%
% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0.49%	6.32%	10.23%	14.84%	18.62%	23.82%	29.48%	35.44%	42.07%	49.30%	56.22%	62.02%	68.34%	72.38%	75.97%	78.91%	81.94%	85.86%	89.55%	91.90%	94.66%	95.73%

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
		% s/total de obra																					
TAREA	Obra Total	Tareas Previas al inicio del	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18
1	PILOTAJE	2.60%	2.60%																				
2	TAREAS y OBRAS PRELIMINARES	3.27%	0.45%	1.23%	0.02%	0.04%	0.05%	0.02%	0.14%	0.27%	0.19%	0.18%	0.16%	0.12%	0.10%	0.12%	0.04%	0.04%	0.02%	0.06%	0.03%		
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	1.27%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.07%	0.01%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	0.77%	0.13%	0.35%	0.08%	0.13%	0.04%	0.04%															
5	ESTRUCTURAS DE HªAª y SIMPLE	26.81%	0.01%	1.68%	1.65%	2.48%	3.23%	2.56%	3.89%	3.93%	3.91%	3.24%	0.22%										
6	MAMPOSTERIAS	9.04%				0.56%		0.91%	0.14%	1.29%	1.92%	1.96%	1.13%	0.63%	0.02%	0.18%	0.14%		0.06%	0.10%			
7	AISLACIONES	4.26%		0.02%	0.12%	0.23%	0.05%	0.27%	0.07%			0.39%	0.54%	0.72%	0.63%	0.50%	0.07%	0.48%	0.09%		0.01%		
8	REVOQUES	7.69%						0.09%				0.08%	0.99%	2.30%	1.63%	0.92%	0.62%	0.61%	0.20%	0.15%	0.06%	0.01%	0.04%
9	CIELORRASOS	0.70%												0.16%	0.10%	0.12%		0.11%	0.10%	0.01%	0.06%	0.04%	
10	YESERIA	6.23%												0.75%	2.26%	1.72%	0.78%	0.46%	0.11%		0.11%	0.03%	
11	CONTRAPISOS	1.50%				0.01%						0.13%	0.09%	0.05%	0.06%	0.01%		0.26%	0.57%	0.32%	0.00%		
12	CARPETAS	2.08%				0.01%						0.52%	0.48%	0.06%	0.53%	0.12%	0.14%	0.12%	0.04%	0.06%			
13	PISOS	2.39%													0.04%	0.85%	0.42%	0.38%	0.21%	0.16%	0.13%	0.19%	
14	ZOCALOS	0.98%														0.25%	0.25%	0.16%	0.22%	0.05%	0.02%	0.04%	
15	REVESTIMIENTOS	1.68%													0.18%	0.49%	0.66%	0.21%	0.10%	0.00%	0.03%		
16	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	7.38%						0.08%				1.30%	1.13%	0.95%	0.44%	0.45%	0.15%	0.17%	0.35%	1.69%	0.66%		
17	VARIOS	1.37%										0.03%	0.60%	0.00%			0.18%			0.09%	0.10%	0.09%	0.27%
18	INSTALACIONES	11.00%				0.11%	0.11%	0.11%	0.11%	0.16%	0.41%	0.62%	0.60%	0.89%	0.81%	0.36%	1.63%	1.52%	0.96%	0.53%	0.36%	0.68%	1.02%
19	PINTURA	3.71%																	0.54%	0.61%	0.75%	0.96%	0.86%
20	AYUDA DE GREMIO Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS	4.51%	1.00%	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	0.11%	0.11%	0.16%	0.18%	0.12%	0.12%	0.17%	0.12%	0.58%	0.21%	0.20%	0.17%	0.21%	0.02%	0.01%	0.64%
21	VENTILACIONES	0.26%													0.06%			0.10%	0.10%		0.01%		
22	INFRAESTRUCTURA	0.49%																			0.49%		
% por mes		0.49%	5.01%	2.22%	2.04%	3.72%	3.61%	4.37%	4.64%	5.77%	7.11%	9.67%	7.72%	6.02%	6.24%	5.78%	5.90%	4.07%	3.80%	4.07%	2.85%	2.10%	2.81%
% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0.49%	5.50%	7.73%	9.76%	13.48%	17.09%	21.46%	26.10%	31.87%	38.98%	48.66%	56.38%	62.40%	68.63%	74.41%	80.31%	84.38%	88.18%	92.25%	95.09%	97.19%	100.00%

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 4.27% superior a lo estimado inicialmente. El plazo de obra logró reducirse en TRES (3) meses respecto al Cronograma Inicial Estimado.



Santa Fe, 15 de Octubre de 2018

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

ANEXO FOTOS

Julio 2018

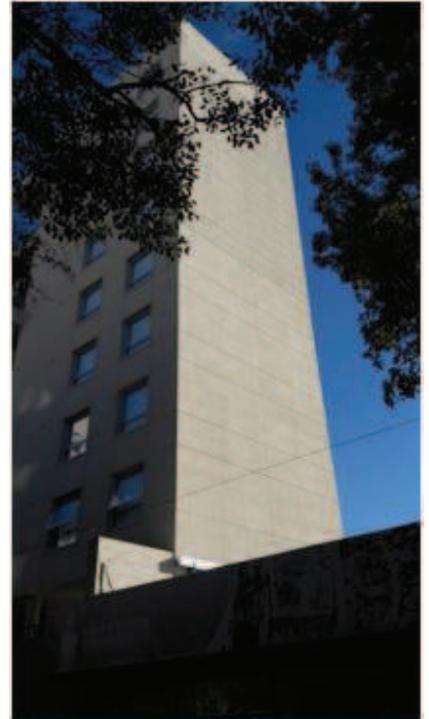
Lateral Norte



Frente Sur-Oeste



Lateral Este



Frente



INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA
EDIFICIO SAN JERONIMO 73 (Calle Saavedra 2059 – Santa Fe)

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 2018**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en Saavedra 2059 de la ciudad de Santa Fe, perteneciente en un 88.14 % 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 20 de Abril de 2017 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 2018 debería haber sido **45.52%**.

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 2018, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del **50.53%**.

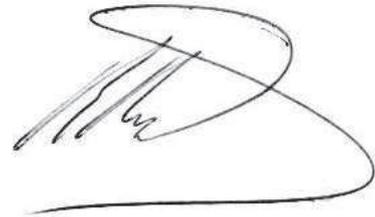
Planilla Nº 2- Avance Real

		Mes																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
		% s/total de obra																	
TAREA	Obra Total	Tareas Previas al inicio del	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	
1	PILOTAJE	1.72%		1.52%	0.20%														
2	DEMOLICION Y OBRAS PRELIMINARES	3.99%	0.71%	0.32%	0.58%	0.32%	0.61%	0.14%	0.16%	0.20%	0.06%	0.02%	0.19%	0.13%	0.07%	0.13%	0.10%	0.06%	0.04%
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	3.24%		0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.13%	0.13%	0.18%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	1.73%		0.02%	1.18%	0.23%	0.11%	0.02%	0.08%	0.02%	0.00%	0.01%	0.00%	0.02%	0.03%	0.00%			
5	ESTRUCTURAS DE HºAº Y SIMPLE	26.60%		0.02%	0.38%	1.12%	0.96%	1.58%	0.97%	1.15%	0.09%	2.17%	2.20%	1.89%	5.12%	1.28%	1.27%	2.88%	0.77%
6	MAMPOSTERIAS	11.12%								0.13%		0.10%	0.28%	0.28%	1.24%	1.60%	1.05%	1.40%	1.60%
7	AISLACIONES	0.47%																	
8	REVOQUES	11.58%													0.16%	0.24%	0.20%	0.60%	1.20%
9	CONTRAPISOS, CARPETAS Y CUBIERTAS	1.95%												0.03%	0.03%		0.22%	0.22%	0.44%
10	REVESTIMIENTOS	3.40%													0.11%				
11	PISOS	3.69%												0.16%	0.11%				
12	ZOCALOS	0.64%																	
13	CIELORRASOS	2.51%																	0.31%
14	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	7.11%														0.60%	0.76%	0.93%	
15	HERRERIA	0.98%																	
16	INSTALACIONES	10.75%										0.07%				0.18%	0.16%	0.55%	0.35%
17	PINTURA	2.50%																	
18	VARIOS	4.73%		0.92%	0.13%	0.04%	0.06%	0.06%	0.05%	0.04%	0.04%	0.04%	0.03%	0.03%	0.03%	0.04%	0.08%	0.08%	0.08%
19	INFRAESTRUCTURA	1.28%																	
	% por mes		0.71%	2.97%	2.61%	1.85%	1.89%	1.94%	1.41%	1.68%	0.33%	2.56%	2.83%	2.68%	7.09%	3.62%	3.82%	6.70%	5.86%
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0.71%	3.68%	6.29%	8.14%	10.03%	11.96%	13.37%	15.05%	15.38%	17.94%	20.77%	23.45%	30.54%	34.15%	37.97%	44.67%	50.53%

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 5.01 % superior a lo estimado inicialmente.

Santa Fe, 15 de Octubre de 2018



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

ANEXO FOTOS

Julio 2018

Frente



Contrafrente



Parte superior



Agosto 2018

Frente



Contrafrente

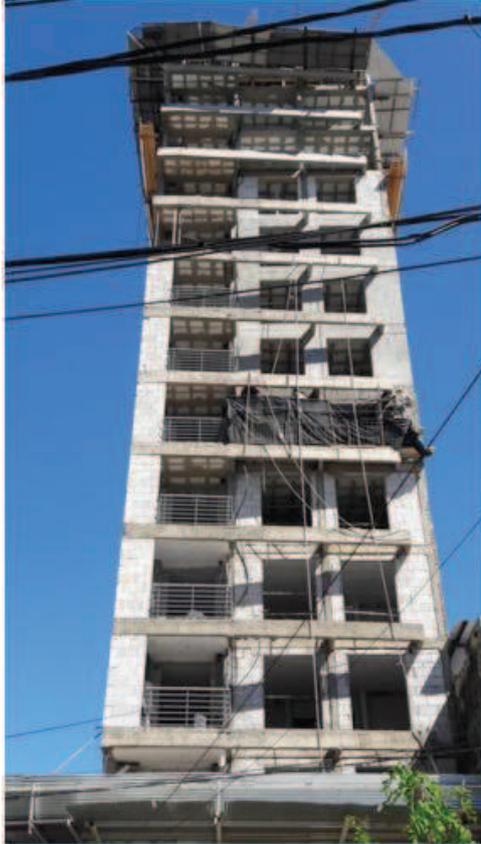


Parte superior



Septiembre 2018

Frente



Contrafrente



Parte superior



INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA
EDIFICIO SAN JERONIMO 77 (Saavedra 2059–Santa Fe)

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 2018**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en Crespo 3256/60 de la ciudad de Santa Fe, perteneciente en un 86.07% 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 5 de junio de 2018 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 2018 debería haber sido **7.16%**.

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 2018, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del **6.03%**.

Planilla Nº 1- Cronograma Estimado de Obras

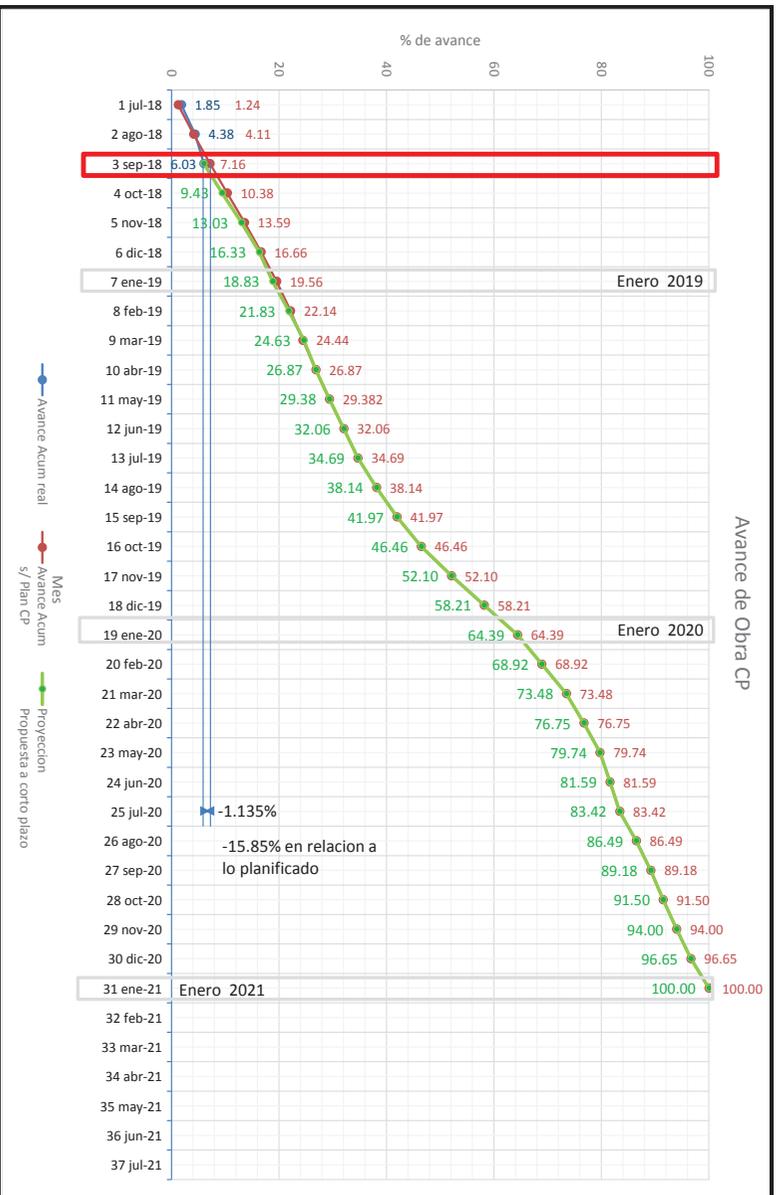
		Mes			
		1	2	3	
		% s/total de obra			
TAREA		Obra Total	Tareas Previas al inicio del	ago-18	sep-18
1	PILOTAJE	2.70%	0.56%	2.06%	0.08%
2	TAREAS y OBRAS PRELIMINARES	4.14%		0.01%	0.72%
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	1.25%	0.03%	0.04%	0.04%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	2.54%		0.22%	1.37%
5	ESTRUCTURAS DE HºAº Y SIMPLE	26.80%	0.04%	0.08%	0.36%
6	MAMPOSTERIAS	11.29%			
7	AISLACIONES	0.42%			
8	REVOQUES	8.08%			
9	CONTRAPISOS, CARPETAS	2.42%			
10	REVESTIMIENTOS	1.40%			
11	PISOS	3.45%			
12	ZOCALOS	0.79%			
13	CIELORRASOS	1.87%			
14	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	8.18%			
15	HERRERIAS	1.09%			
16	INSTALACIONES	13.14%			
17	PINTURA	4.58%			
18	VARIOS	4.52%		0.47%	0.47%
19	INFRAESTRUCTURA	1.34%			
	% por mes		1.24%	2.87%	3.05%
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		1.24%	4.11%	7.16%

Planilla Nº 2- Avance Real

		Mes			
		1	2	3	
		% s/total de obra			
TAREA		Obra Total	Tareas Previas al inicio del	ago-18	sep-18
1	PILOTAJE	2.70%	1.25%	1.28%	0.18%
2	TAREAS y OBRAS PRELIMINARES	4.14%	0.19%	0.20%	0.22%
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	1.25%	0.01%	0.01%	0.01%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	2.54%		0.19%	0.55%
5	ESTRUCTURAS DE HºAº Y SIMPLE	26.80%		0.05%	0.14%
6	MAMPOSTERIAS	11.29%		0.03%	0.14%
7	AISLACIONES	0.42%			
8	REVOQUES	8.08%			
9	CONTRAPISOS, CARPETAS	2.42%			
10	REVESTIMIENTOS	1.40%			
11	PISOS	3.45%			
12	ZOCALOS	0.79%			
13	CIELORRASOS	1.87%			
14	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	8.18%			
15	HERRERIAS	1.09%			
16	INSTALACIONES	13.14%			
17	PINTURA	4.58%			
18	VARIOS	4.52%	0.40%	0.78%	0.40%
19	INFRAESTRUCTURA	1.34%			
	% por mes		1.85%	2.53%	1.64%
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		1.85%	4.38%	6.03%

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. Dicho avance es un 1.13 % inferior a lo estimado inicialmente.

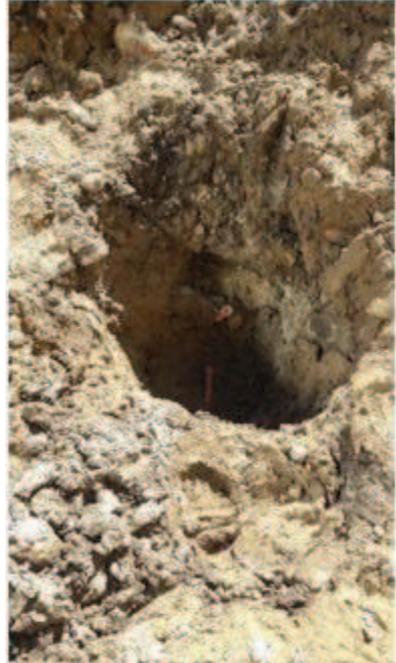


Santa Fe, 15 de Octubre de 2018

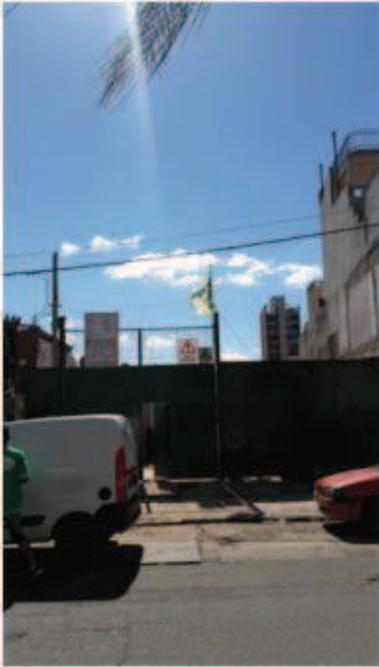
Ingeniero Civil Ricardo Benedict
I.C.P.I.C. N° 2-0222/3

ANEXO FOTOS

Julio 2018



Agosto 2018



Septiembre 2018

