

**INFORME PRELIMINAR DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA**

**EDIFICIO SAN JERONIMO 88 (4 de Enero 3734–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 Junio de 2019**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en 4 de Enero 3734 de la ciudad de Santa Fe, perteneciente en un 86,61 % 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 23 de Mayo de 2019 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.

A la fecha, solo se encuentran ejecutadas tareas de limpieza de terreno y preparación de tareas preliminares (ver fotos), sin tener INICIADOS los trabajos de ejecución programados.

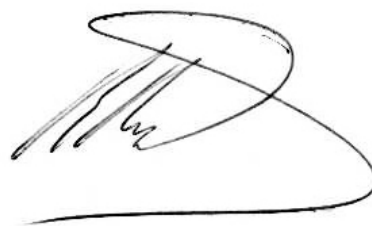
**Planilla Nº 1- Rubros y % de incidencia**

		% s/total de obra
TAREA		Obra Total
1	PILOTAJE	2.58%
2	TAREAS y OBRAS PRELIMINARES	2.12%
3	HIGIENE y SEGURIDAD DE OBRA	2.37%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	1.16%
5	ESTRUCTURAS DE HºAº Y SIMPLE	23.68%
6	MAMPOSTERIAS	10.01%
7	AISLACIONES	0.45%
8	REVOQUES	10.89%
9	CONTRAPISOS, CARPETAS	3.37%
10	REVESTIMIENTOS	1.72%
11	PISOS	2.29%
12	ZOCALOS	0.90%
13	CIELORRASOS	1.79%
14	CARPINTERIAS METALICAS, MADERA Y AMOBLAMIENTOS	6.31%
15	HERRERIAS	2.06%
16	INSTALACIONES	12.77%
17	PINTURA	5.13%
18	VARIOS	8.86%
19	INFRAESTRUCTURA	1.55%

**V) Conclusión:**

Como resultado del análisis, en base a la información suministrada y a las verificaciones realizadas en la obra, solo puedo concluir que la obra está próxima a su inicio y están ejecutadas tareas preliminares y de limpieza del terreno solamente.

Santa Fe, 15 de Julio de 2019



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

**ANEXO FOTOS**

*Junio 2019*





