



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de febrero de 2020

Señores
Comisión Nacional de Valores
Subgerencia de Fondos Comunes de Inversión
25 de mayo 175
Ciudad A. de Buenos Aires S. / D.

REF.: HECHO RELEVANTE. Informe auditor Independiente Quinquela + Predial
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 "Proyecto Acuña Figueroa".

Se adjunta al presente informe realizado por auditor independiente acerca del estado de avance del proyecto de referencia.

Carlos Federico Diez
Apoderado

Javier Cadahia
Apoderado

Buenos Aires, 05 de febrero de 2020

**INFORME TÉCNICO N° 03/44.0
SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS
OBRA ACUÑA DE FIGUEROA 333 - CABA**

1.- OBJETO

El presente Informe Técnico tiene por objeto describir el estado de la documentación y de la obra de referencia, a la fecha de la visita efectuada el 22/01/2020.

2.- ALCANCE

La revisión efectuada consistió en el análisis de la siguiente documentación:

- Informe Técnico IT-03.39.1 de fecha 29/10/2019
- Plan Avance de Obras preparado por el Desarrollador con fecha 26/11/2019

Se adjunta, en **Anexo 2**, una Lista de Chequeo de Documentación identificando los documentos analizados y las observaciones relevantes correspondientes.

La revisión se complementó con una visita realizada al inmueble en cuestión el día 22/01/2020, no encontrándose personal alguno en la misma.

3.- DOCUMENTACIÓN PREVIA

En el Informe Técnico IT 03.39.1 de fecha 29/10/2019, se dejó constancia de la existencia y verificación de los siguientes documentos:

- Cómputos Métricos
- Planilla de Unidades y Superficies
- Estudio de Suelos
- Relevamiento de Linderos
- Carátulas de Plano de Demolición Registrado

En lo que respecta a las factibilidades de servicios, el Desarrollador no suministró documentación alguna acerca de inicio o renovación de las mismas, por lo que debo suponer que no existen aún tales gestiones.

4.- PLANOS MUNICIPALES

El plano de obra (en la versión Plano Único) está registrado.

5.- INICIO DE OBRA

Habiéndose registrado los planos, se está en condiciones de iniciar las tareas de obra.

6.- ESTADO DE LA OBRA

6.1 Avance de Obra (ver fotos en Anexo 1)

La obra está paralizada, situación que fue relevada ya en ocasión de anteriores visitas (28/03/2019, 17/07/2019 y 16/10/2019) y no hay signo alguno de reinicio de tareas.

He procedido a revisar el estado del proyecto en relación a la reprogramación a 12/2019, volcada al Plan de Avance de Obras realizado por el Desarrollador con fecha 26/11/2019. El resultado de esta revisión se evidencia en el siguiente cuadro:

#	RUBRO	ESTADO DE AVANCE			Observaciones
		PREVISTO	seg/Informe	EFFECTIVO	
1	TRAMITES MUNICIPALES	100%		100%	
2	DEMOLICIÓN	100%		100%	
3	TAREAS PRELIMINARES	30%		30%	se considera la construcción de obradores
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	5%		0%	no se registraron avances
5	HORMIGÓN ARMADO	2%		0%	no se registraron avances
6	MAMPOSTERÍAS	0%		0%	
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	0%		0%	
8	REVOQUES	0%		0%	
9	REVESTIMIENTOS	0%		0%	
10	VARIOS	0%		0%	
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	0%		0%	
12	CONSTRUCCIÓN EN SECO	0%		0%	
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	0%		0%	
14	MARMOLERÍA	0%		0%	
15	PINTURA	0%		0%	
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0%		0%	
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	0%		0%	
18	AIRE ACONDICIONADO	0%		0%	
19	ASCENSORES	0%		0%	

Del cuadro se desprende que no se registraron novedades en lo que hace al reinicio de la obra, no se ha iniciado el movimiento de suelo ni la ejecución de la estructura de hormigón.

Ante esta situación, no cabe más que sugerir que se requiera del Desarrollador una explicación del por qué la obra no se ha reiniciado como estaba previsto.

6.2.- Planos Ejecutivos

No he recibido copia de estos documentos por lo que no puedo opinar acerca de la calidad de los mismos.

6.3.- Certificados de Contratistas

No habiéndose iniciado las obras, no existen estos documentos.

6.4.- Documentación Cumplimiento de Leyes

Atento a que la obra está paralizada, no hay contratista y por ende, no existe aún necesidad de presentar esta documentación.

6.5.- Aspecto General de la Obra (ver foto en Anexo 1)

Por lo que se puede ver por una hendidura en el cerco de obra, se han completado los obradores y siguen todavía en obra los puntales y elementos de madera que habían sido acopiados para iniciar el hormigón.

6.6.- Informe del Desarrollador

No se ha recibido Informe alguno.

7.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- A pesar de lo expuesto en el Plan de Avance de Obra del Desarrollador, la obra sigue paralizada, no registrándose avance alguno en la misma.
- Ante esta situación, sugiero se solicite al Desarrollador, informe las razones por las que no se efectivizó este reinicio de las tareas.

Sin otro particular, saludo a Ud. con mi consideración más distinguida,



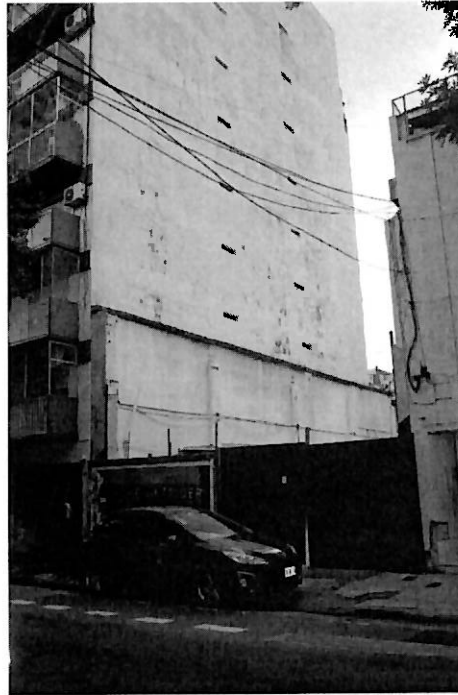
Alberto H. Domínguez Pousada
Arquitecto

Adjuntos:

Anexo 1 – Fotografías de Obra

Anexo 2 – Lista de chequeo de documentación

ANEXO 1 – FOTOGRAFÍAS DE OBRA



VISTA DEL FRENTE DE LA OBRA DESDE LA CALLE



VISTA DEL INTERIOR DEL PREDIO POR HENDIDURA EN CERCO

ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN				
OBRA: ACUÑA DE FIGUEROA 333				FECHA: 22/01/2020
#	DESIGNACIÓN	SI	NO	Observaciones
1	DOCUMENTACIÓN PREVIA			
1.1	CÓMPUTO MÉTRICO			Informe DP&A #159/06.0
1.2	PROGRAMA DE OBRA			Informe DP&A #159/06.0
1.3	PLANILLA DE UNIDADES Y SUPERFICIES			Informe DP&A #159/06.0
1.4	ESTUDIO DE SUELO			AGH 10/2017
1.5	FACTIBILIDADES			
1.5.1	Energía Eléctrica			no hay información
1.5.2	Gas			no hay información
1.5.3	Agua y Cloaca			Trámite iniciado 07/02/2019
1.6	RELEVAMIENTO MEDIANERAS			Actuación Notarial 04/08/2017
2	PLANOS MUNICIPALES			
2.1	ARQUITECTURA			
2.2	CONDICIONES CONTRA INCENDIO			
2.3	ESTRUCTURA			
2.4	INST. ELÉCTRICA			Plano único registrado 29/01/2019 Exp.- #17856162-18
2.5	INST. SANITARIA			
2.6	INST. VENTILACIONES MECÁNICAS			
2.7	ASCENSORES			
3	PERMISO DE OBRA			
3.1	LIQUIDACIÓN DE DERECHOS			
3.1.1	Derechos de Construcción			Comprobante #21523 pagado el 17/11/2017
3.1.2	Derecho de Registro de Planos			Comprobante #21523 pagado el 17/11/2017
3.1.3	Impuesto a la Generación de Anidos			Comprobante #24075 pagado el 17/11/2017
4	INICIO DE OBRA			
4.1	DEMOLICIÓN			
4.1.1	Plano de Demolición			Registrado Exp. #17856162-18 con fecha 09/08/2018
4.1.2	Solicitud Inspección Ley 4268			Informe AVO demolición final de fecha 24/01/2019
4.2	EXCAVACIÓN			
4.2.1	Solicitud Inspección Ley 4268			No iniciada aún
5	DOCUMENTACIÓN OBRA			
5.1	PLANOS EJECUTIVOS			
5.2	CERTIFICADOS DE AVANCE			No existen todavía
5.3	INFORMES DE DDO			no se presentó
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			no se presentaron
6.2	LISTADOS ART			no se presentaron