



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 Islas Malvinas”

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



INFORME TECNICO N° 8 DE AVANCE DE OBRA AÑO 2020

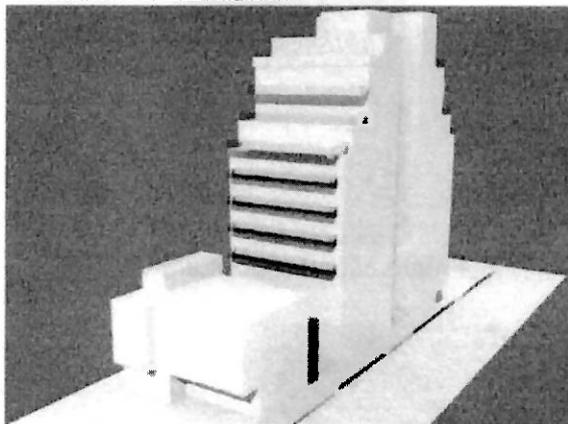
Obra: Edificio en Calle Islas Malvinas 722. Neuquén

Compañía: QM ASSET MANAGEMENT SGFCI S.A.

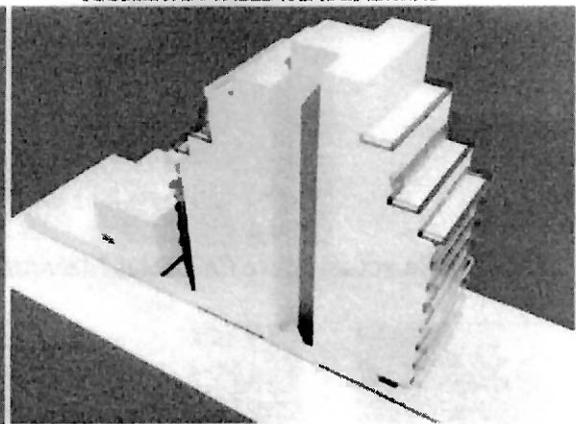
Profesional Contratado: Ing. Hugo W. Zeballos

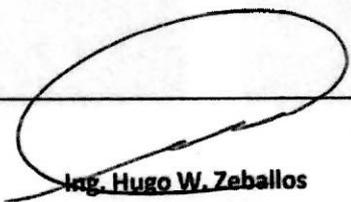
Fecha: 28 de Enero de 2020

VOLUMETRIA CALLE ALBERTI



VOLUMETRIA CALLE ISLAS MALVINAS




Ing. Hugo W. Zeballos
Mat. ING 0206

OBJETIVO

El objetivo es informar sobre la situación de obra en cuanto al estado actual de la documentación, trabajos ejecutados, programación de la obra, materiales usados, personal y todo aspecto que influye sobre el desarrollo del proyecto.

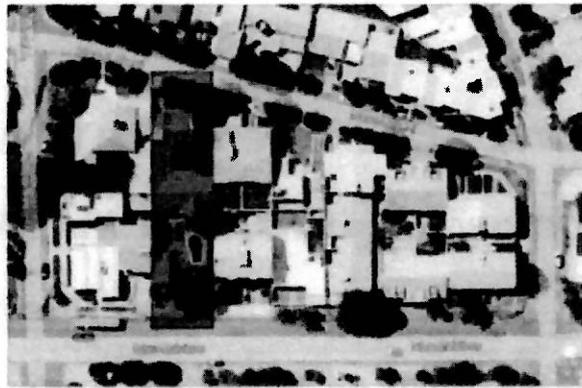
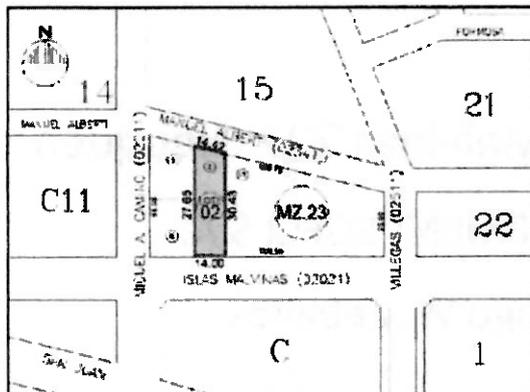
UBICACIÓN DEL PROYECTO

El edificio se localiza sobre un terreno pasante de 14 x 48 metros.

Frentes sobre 2 calles:

Islas Malvinas 722. Neuquén Capital.

Manuel Alberti N° 731. Neuquén Capital.



SUPERFICIE TERRENO: 674.87 m2. · Frente: 14.21 m. Fondo: 48.20 m.

ANCHO DE CALLE: Islas Malvinas: 20.00mts. Alberti: 12.00mts.



Frente actual sobre Calle Islas Malvinas



Frente actual sobre Calle Alberti



Propiedades vecinas

DESTINO DEL PROYECTO**VIVIENDA COLECTIVA ENTRE MEDIANERAS**

La superficie cubierta máxima construible aprox. -SCMC- destinada a usos residenciales, amenities, es de 6.870 m², de los cuales 1509 m² están destinados exclusivamente a cocheras.

La superficie cubierta destinada a usos que generan la carga urbana, residencial y comercial son 4.100m² aprox.

El edificio tiene la posibilidad de desarrollar 90 departamentos.

10 u. microambientes----- (11%)

44 u. 2 ambientes ----- (40%)

36 u. monoambientes.----- (49%)

Predomina en la planta tipo 8 uf.: 4u. Dos ambientes + 4u. Monoambientes.

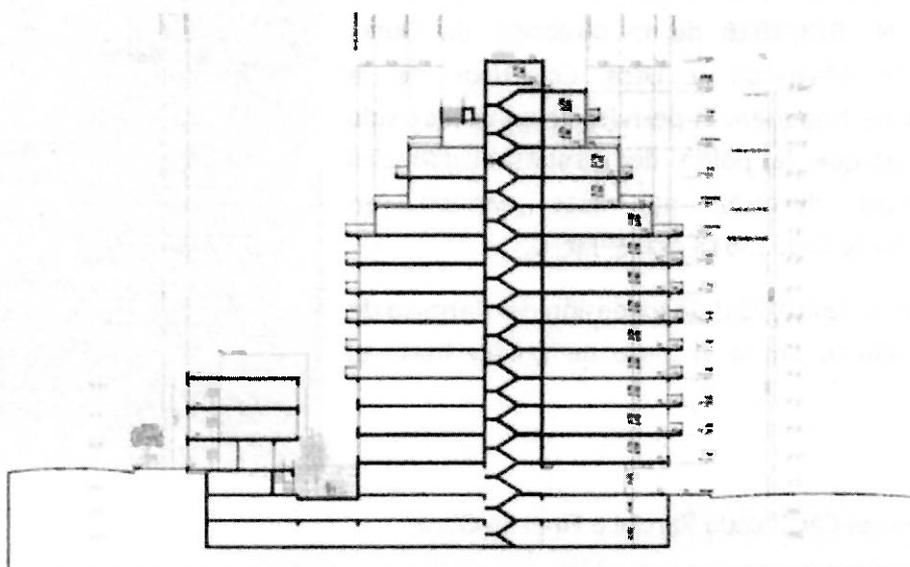
En la planta baja sobre Islas Malvinas se propone 1 Hall Ppal. + Showroom y espacios para guardar coches.

La cantidad de cochera que se necesitan según código son 37modulos. En planta baja y 2 subsuelos se cuenta con 46 módulos.

Niveles sobre Calle Alberti = 3 Subsuelos + 3 Pisos (Planta Baja + 2 Plantas Tipo)

Niveles sobre Calle Islas Malvinas = 2 Subsuelos + 14 Pisos (Planta Baja + 8 Plantas Tipo + 5 Retiros)

CROQUIS A ESCALA DEL NIVE POSIBLE
RETIROS



DESARROLLO

1. ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

A. TRÁMITES DE APROBACIÓN EN MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

De acuerdo al protocolo de presentación de documentación de la Municipalidad de Neuquén, el propietario y el profesional interviniente en la construcción de la obra debe cumplir las siguientes etapas:

- Obtención del Registro Definitivo de Planos de Obra
- Obtención del Permiso de Obra Provisorio y/o Definitivo
- Obtención del Certificado Parcial o Final de Obra

Se obtuvo el Registro Definitivo de Planos de Obra en la Dirección de Obras Particulares de Magnitud y Usos Colectivos de la Municipalidad de Neuquén el día 28 de DICIEMBRE de 2018 con Expediente 851-F-2017, Disposición N° 437/18.

Esto significa que se cumplieron en su totalidad con las correspondientes presentaciones y correcciones indicadas.

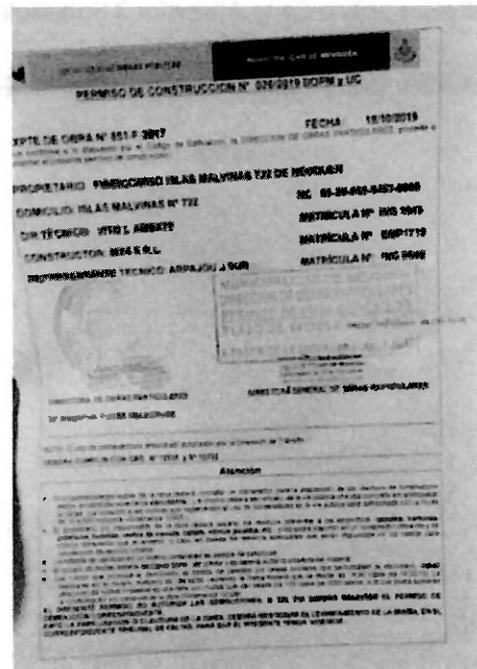
- Obtención del Permiso de Obra Provisorio y/o Definitivo.

Con fecha 17 de Julio de 2018 se obtuvo el Permiso de Construcción N° 013/2018 de la Dirección de Obras Particulares de Magnitud y Usos Colectivos de la Municipalidad de Neuquén. El permiso tenía validez solo por un año porque la póliza de responsabilidad civil entregada tenía duración por este periodo, en cumplimiento de la Ord. 13548 Art. 3° Inc. C.

Se ha obtenido el 18/10/2019 la extensión del Permiso de Construcción siendo ahora el plazo de validez hasta el 10/07/20.

- Obtención del Certificado Parcial o Final de Obra

Este certificado se solicita concluida la obra.



(Handwritten signature)
Ing. Hugo W. Zeballos
M-8 INC 0206

B. OTRA DOCUMENTACIÓN

Se solicitó (09-01-20) al Director de Obra Ing. Oscar Blanda, documentación relacionada a personal de obra de la Contratista Principal (MX4 S.R.L.), según el siguiente detalle:

I. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN LABORAL Y PREVISIONAL

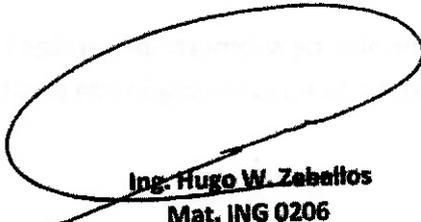
- ✓ Listado de personal en obra correspondiente al mes anterior (NOVIEMBRE'19) al de la certificación (DICIEMBRE'19) indicando N° de CUIL y categoría (firmado por la Contratista).
- ✓ Inscripción en el IERIC.
- ✓ Formulario 931, constancia de presentación correspondiente al mes anterior (NOVIEMBRE'19) al de la certificación (DICIEMBRE'19), con acuse de presentación.
- ✓ Constancia de pago de las cargas sociales correspondiente al mes anterior (NOVIEMBRE'19) al de la certificación. Si posee planes de pago, se adjunta los comprobantes correspondientes.
- ✓ Listado de personal emitido por SICOSS (AFIP) correspondiente al mes anterior a la medición (NOVIEMBRE'19).
- ✓ Listado mensual de personal afectado a la obra, cubierto con ART y seguro de vida, emitida por la compañía aseguradora.
- ✓ Control y verificación del pago de sueldos.
- ✓ Comprobante de pagos de seguros (Responsabilidad Civil, Incendio, Maquinaria y Equipos).

II. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SEGURIDAD, HIGIENE Y ACCIDENTES DE TRABAJO

- ✓ Contrato de afiliación a una Aseguradora de Riesgos Del Trabajo (A.R.T), con una duración inicial que comprenda en su totalidad el plazo de obra.
- ✓ Programa Único de Seguridad, aprobado por la A.R.T. del CONTRATISTA Principal en cumplimiento de la Resolución S.R.T. N° 35/98.
- ✓ Programas de Seguridad de cada uno de los Subcontratistas de la obra, ajustados al Programa Único y aprobados por sus respectivas A.R.T., en cumplimiento de la Resolución S.R.T. N° 35/98.
- ✓ Denuncia de inicio de obra, en cumplimiento de la Resolución S.R.T. N° 51/97.

Esta documentación fue entregada el día 27-01-20 y se pudo verificar su cumplimiento haciendo las siguientes observaciones:

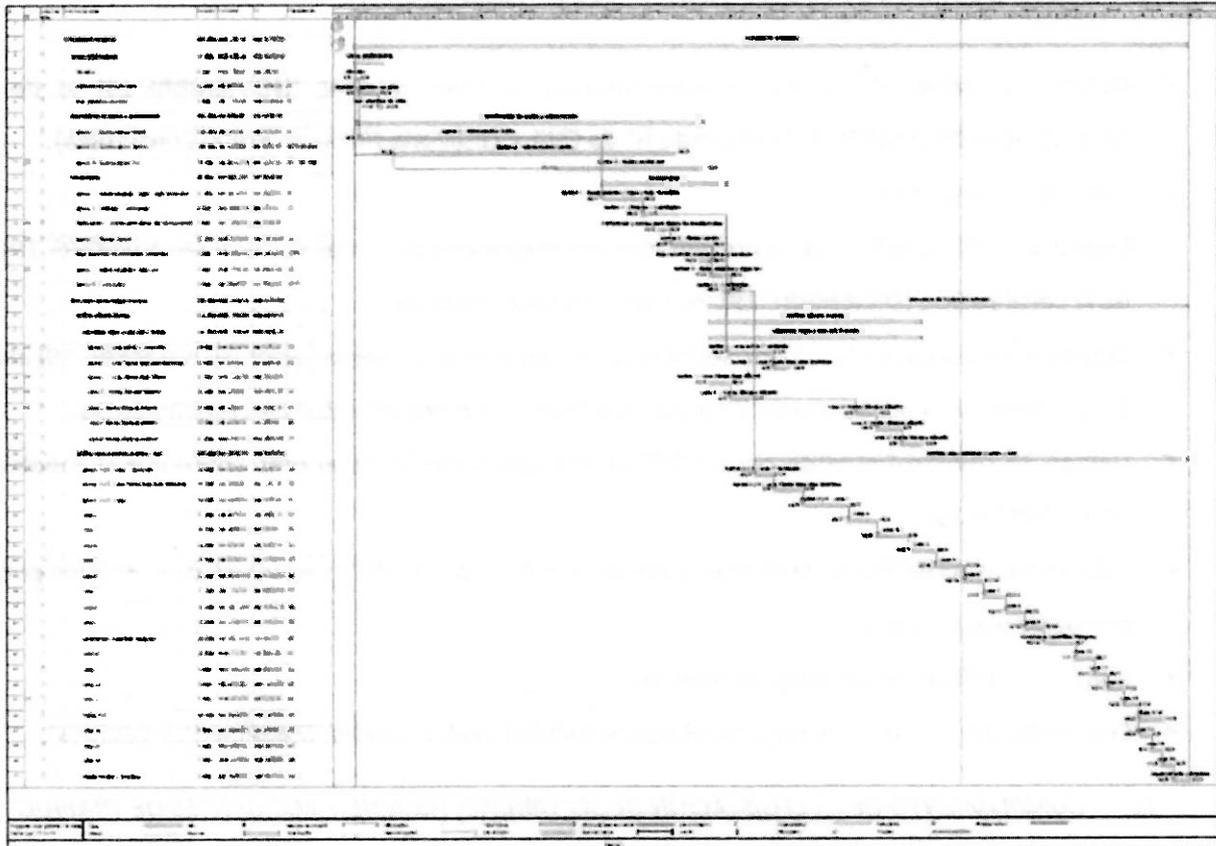
Respecto a los comprobantes de pagos de seguros solicitados, todavía no ha sido puesta a mi disposición el correspondiente a incendio.



Ing. Hugo W. Zeballos
Mat. ING 0206

2. SEGUIMIENTO DE PROGRAMA DE OBRA. ANALISIS Y AVANCES.

Como se comunicó en Informe anterior, el Director de Obra ha entregado con fecha 18-10-19 un nuevo plan con fecha de finalización 31/03/20. A continuación se muestra una imagen de éste..



Este plan es el correspondiente a la Etapa Hormigón Armado, con fecha de inicio 01-08-18, fin de obra 31-03-20 y plazo de obra de 20 meses.

Basados en visitas a la zona de obra se describe a continuación una descripción de tareas, materiales y equipos destinados a la materialización del edificio.

- Se están realizando tareas de limpieza y encofrado de escalera principal del edificio en el tramo 4°-5° Piso.
- Como ya fue informado, se encuentra finalizado el bloque del Sector I, con frente a calle Alberti. Son 7 losas (sobre 1° Subsuelo, PB sobre calle Islas Malvinas, PB sobre calle Alberti y losas 1 a 4)
- En niveles de submuración: anillos I, II y III, resta en algunos sectores el sellado de juntas e intersticios en el hormigón con grouting y sellado de filtraciones con cemento ultra rápido. Se

continúa con la extracción de agua de infiltración de las napas, con bomba con motor a explosión.

- La escalera principal del Edificio, se encuentra hormigonada desde 2°Subsuelo a 4°P, en el Sector III. Actualmente se está trabajando con encofrado y armadura en nivel siguiente.
- En Sector II y III, sobre calle Islas Malvinas ya se han hormigonado las Losas 1°S, PB, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, llegando así a nivel +25,82 m, desde nivel de vereda.
- Montaje de bandejas de protección hacia linderos.
- Fabricación y montaje de guinche para materiales.
- Mano de Obra. La Empresa contratista ha destinado grupos de trabajos (10 operarios), que sirven de apoyo para los trabajos mencionados anteriormente.
- Equipos. Motobomba, montacargas, herramientas menores.

Según el último Plan de Trabajos presentado por la Empresa Contratista las fechas de ejecución son:

Tareas Preliminares. Obrador, Medidor eléctrico en Pilar e instalación eléctrica en obra.

Obrador: Periodo 01-08-18 a 02-08-18.

Medidor eléctrico en Pilar: Periodo 03-08-18 a 16-08-18.

Instalación eléctrica en obra: Periodo 17-08-18 a 21-08-18.

Movimiento de Suelos y Submuraciones. Submuración Norte, Centro y Sur.

Submuración Norte: Periodo 03-08-18 al 25-01-19.

Submuración Centro: Periodo 31-08-18 al 22-03-19.

Submuración Sur: Periodo 28-12-18 al 12-04-19.

Fundaciones.

Bases aisladas y vigas Norte.

Contrapiso y bajo recorrido.

Platea Centro.

Bajo recorrido montacoches y ascensor.

Bases aisladas y vigas Sur.

Contrapiso.

Periodo 28-01-19 al 25-02-19.

Periodo 20-03-19 al 16-04-19.

Periodo 11-03-19 al 15-03-19.

Periodo 17-04-19 al 29-04-19.

Periodo 26-04-19 al 29-04-19.

Estructura de Hormigon Armado

Edificio Alberti (Norte)

Columnas, vigas y losa 2^{do} S Norte.

Periodo 17-04-19 al 27-04-19.

Ing. Hugo W. Zeballos

Columnas, vigas y losa 1 ^{er} S Norte.	Periodo 30-04-19 al 31-05-19.
Columnas, vigas y losa PB Sur (I. Malvinas).	Periodo 03-06-19 al 14-06-19.
Columnas, vigas y losa PB Norte (Alberti).	Periodo 17-06-19 al 30-06-19.
Losa 1 Norte.	Periodo 02-07-19 al 15-07-19.
Losa 2 Norte.	Periodo 02-08-19 al 15-08-19.
Losa 3 Norte.	Periodo 16-08-19 al 02-09-19.
Losa 4 Norte.	Periodo 03-09-19 al 18-09-19.

Edificio Islas Malvinas (Centro y Sur)

Columnas, vigas y losa 1 ^{er} S.	Periodo 20-05-19 al 31-05-19.
Columnas, vigas y losa PB.	Periodo 03-06-18 al 21-06-19.
Losa 1 a Losa 9	Periodo 24-06-19 al 13-12-19.
Losa 10	Periodo 07-01-20 al 20-01-20.
Losa 11	Periodo 21-01-20 al 30-01-20.
Losa 12	Periodo 31-01-20 al 11-02-20.
Losa 13	Periodo 12-02-20 al 21-02-20.
Pileta H°A°	Periodo 24-02-20 al 11-03-20.
Losa 14	Periodo 24-02-20 al 02-03-20.
Losa 15	Periodo 03-03-20 al 10-03-20.
Desencofrado y Limpieza	Periodo 19-03-20 al 31-03-20.

Se concluye del detalle anterior lo siguiente:

La reprogramación de trabajos está hecha a partir del 18-10-19.

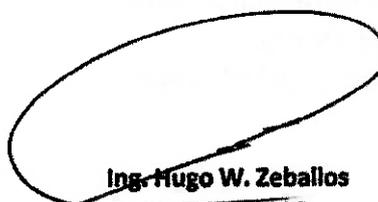
Como se había estimado, se terminó antes del fin de año pasado la losa N°9, que es la última en plano límite de fachada.

Hay retraso en el reinicio de los trabajos, todavía no se está trabajando en las losas 10 y 11 que según plan ya tendrían que estar hormigonadas (Inicio 07-01-20- Fin 30-01-20).

Queda por ejecutar las Losas 10, 11, 12, 13, Pileta, 14, 15 y 16, indicadas en el plan en el Periodo 07-01-20 al 31-03-20.

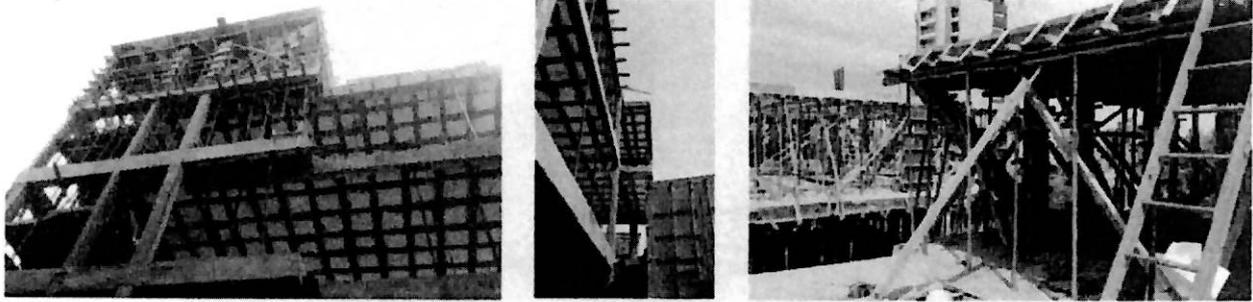
La fecha de finalización estimada de toda la etapa de Hormigón Armado es el 31-03-20.

Respecto al ítem **Movimiento de Suelos y Submuraciones** (medido al 100%), como ya se indicó y se puede apreciarse en el relevamiento fotográfico, falta concluir en algunos sectores, el sellado de juntas e intersticios en el hormigón con grouting y sellado de filtraciones con cemento ultra rápido.



Ing. Hugo W. Zeballos

REGISTRO FOTOGRAFICO



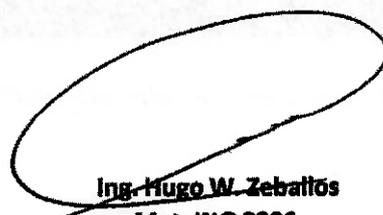
Bloque del Sector I, con frente a calle Alberti. 7 losas

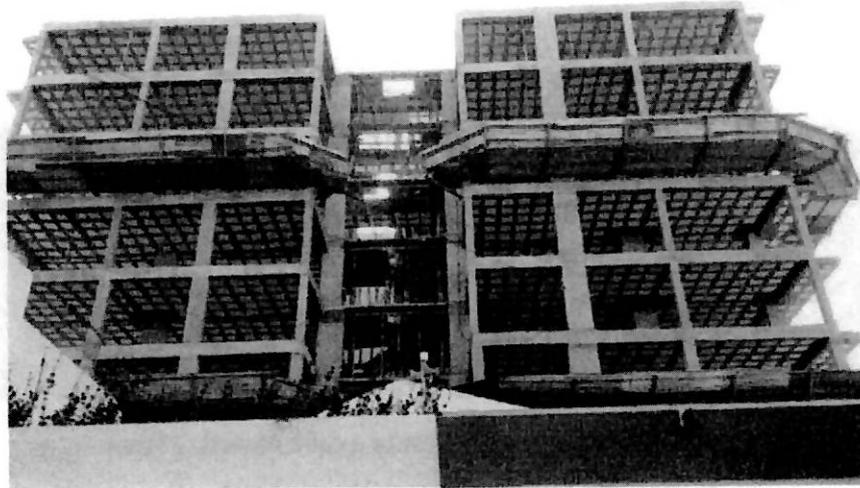


Submuración. Filtración de aguas subterráneas. 3° Subsuelo



Losa PB, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9. Sector II y III. Frente a Calle Islas Malvinas


Ing. Hugo W. Zeballos



Losa PB, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9. Sector II y III. Vista de Calle M.A. Camino



Escalera Principal del Edificio hasta 4° Piso. Sector III. Frente a Calle Islas Malvinas



Vista de 1° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



Vista de 2° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



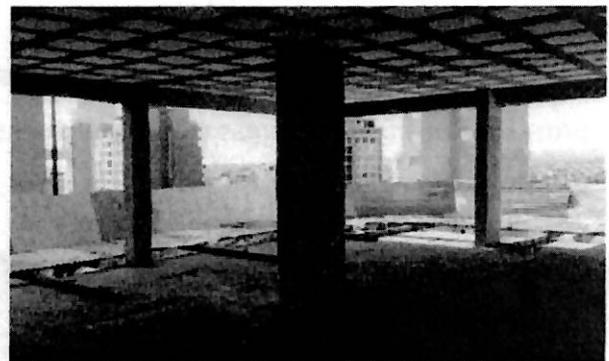
Vista de 3° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



Vista de 4° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



Vista de 5° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



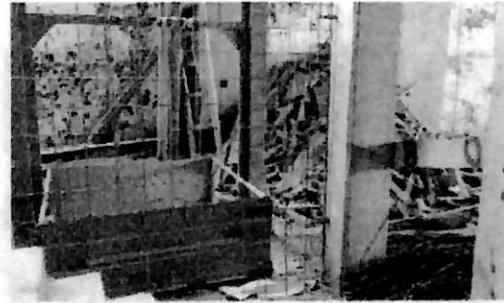
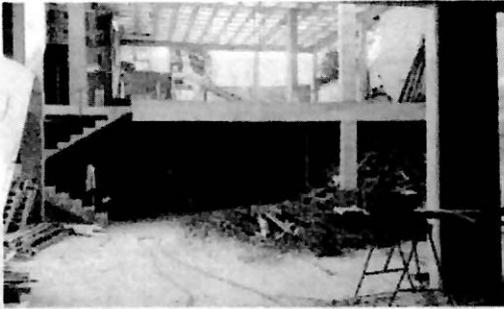
Vista de 6° piso. Frente a Calle Islas Malvinas

3. OBSERVACIONES

Orden y Limpieza

Hay sectores que requieren orden y limpieza como se puede apreciar en las fotos siguientes. Se pudo constatar que hay personal de la Contratista realizando tareas de limpieza.





Seguridad e Higiene

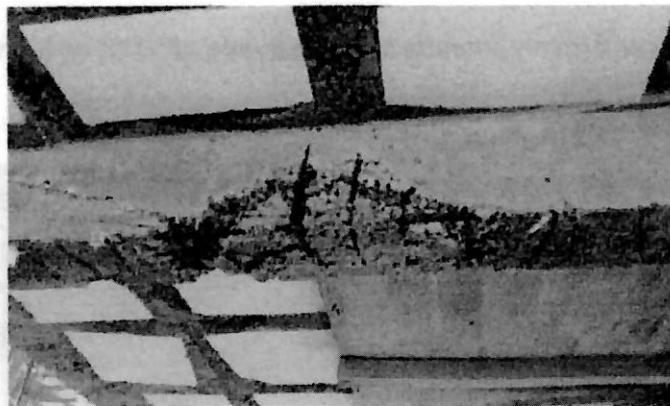
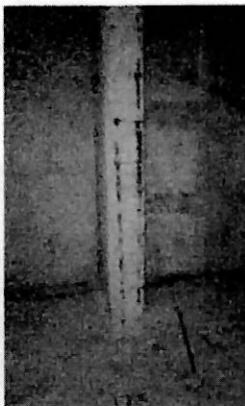
Respecto a Seguridad e Higiene laboral se comunicó que se debe dar cumplimiento a lo establecido en el programa de seguridad aprobado por la ART. Esto es debido que se observó en obra falta de orden y limpieza, ausencia de vallados y señalización para prevención de caídas en alturas, protecciones en montacargas y uso de elementos de protección personal.

Hay señalización en algunos sectores pero resulta insuficiente.



Estructura de Hormigón Armado

En determinados lugares de la estructura de hormigón armado se observó que hay "nidos de abejas" que deja a la vista la armadura. Esto requiere el tratamiento adecuado.



4. INFORME DIRECCION DE OBRA.

El Informe realizado por el Ing. Oscar Blanda detalla las tareas realizadas e incorpora datos sobre las cantidades de Mano de Obra, Equipos y materiales involucrados en la realización de los trabajos, complementado con registro fotográfico.

Se concuerda con lo informado a través de la Dirección de Obra.

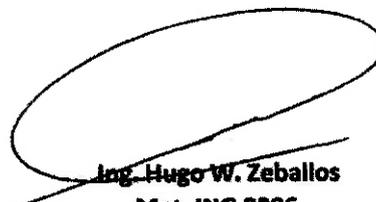
5. CONCLUSION Y RECOMENDACIONES

Después del receso por vacaciones, se ha producido un retraso de un mes en las tareas programadas, se considera que será necesario reprogramar los trabajos con nueva fecha de finalización de obra.

A la fecha, siguen las filtraciones de aguas subterráneas en subsuelo.

Se deben definir con precisión las soluciones constructivas a adoptar respecto a las filtraciones que se producen a través del fondo y laterales de los subsuelos, para asegurar la perfecta impermeabilización de los mismos.

Se recomienda cumplir estrictamente con las normas de seguridad e higiene en obra.



Ing. Hugo W. Zeballos

