

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de febrero de 2021

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 Alberdi I".

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

Marcelo Sanchez
Apoderado

Carlos Federico Diez
Apoderado

Buenos Aires, 30 de diciembre de 2020

**INFORME TÉCNICO N° 03/48.1
SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS
OBRA J. B. ALBERDI 5784/5800 - 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 29/12/2020.

2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT 03/45.1 de fecha 05/02/2019
- Correo electrónico enviado al Fondo QM con fecha 20/10/2020
- Certificado del Contratista (**Anexo 3**)
- Documentación cumplimiento de Leyes (**Anexo 4**)
- Informe del Desarrollador de fecha 12/2020 (**Anexo 5**)

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 29/12/2020, en la que fuimos atendidos por el **Sr. Oscar Sarlinga**, responsable de Higiene y Seguridad del Contratista y por el **Arq. Gastón Camporino** de la Dirección de Obra.

3.- DOCUMENTACIÓN PREVIA

En el Informe Técnico IT 03.45.1 de fecha 05/02/2020, se dejó constancia de la existencia y verificación de los siguientes documentos:

- Cómputos Métricos
- Planilla de Unidades y Superficies
- Estudio de Suelos
- Factibilidades de Servicios:
 - Metrogas que venció el día 21/11/2020
 - AySA que venció el día 18/02/2020
 - no se recibió información alguna respecto de la factibilidad de servicio de la Empresa Edesur
- Relevamiento de linderos
- Planos de Demolición y de Obra Nueva Registrados

4.- PLANOS MUNICIPALES

El proyecto cuenta con la totalidad de planos registrados.

5.- PERMISOS DE OBRA

Con el registro de planos queda habilitado el inicio de la obra de construcción nueva.

6.- INICIO DE OBRA

La obra está iniciada y en la fase de ejecución de estructura de hormigón de elevación.

7.- ESTADO DE LA OBRA

7.1 Avance de Obras

El estado de la obra, verificado durante la visita del día 29/12/2020, es el siguiente:

- Están completadas (hormigonadas) las losas estructurales de los SS, PB, s/PB (P1), s/1º (P2)
- En referencia a la losa de s/2º (Piso 3º), el estado es el siguiente:
 - Núcleo vertical – encofrado y armado
 - Sector SW (aprox. 40% de la superficie de la losa) – encofrado al 80% y armadura sólo en columnas
 - Sector NE (aprox. 60% de la superficie de la losa) – no iniciado aún

El representante de la DDO, Arq. Camporino, estimó que el sector SW podría ser hormigonado a mediados de enero 2021.

En el cuadro siguiente, se informa el estado de avance de obra según el programa enviado por el Desarrollador y recibido con fecha 17/12/2020, el avance declarado por el mismo en su informe y lo verificado por el suscripto:

#	RUBRO	ESTADO DE AVANCE			Observaciones
		PREVISTO	seg/Informe	EFFECTIVO	
1	TRAMITES MUNICIPALES	100%	100%	100%	
2	DEMOLICIÓN	100%	100%	100%	
3	TAREAS PRELIMINARES	100%	100%	100%	
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	100%	100%	100%	
5	HORMIGÓN ARMADO	55%	60%	48%	calculado por valores certificado de Norbau N41
6	MAMPOSTERÍAS	0%	0%	0%	
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	0%	0%	0%	
8	REVOQUES	0%	0%	0%	
9	REVESTIMIENTOS	0%	0%	0%	
10	VARIOS	0%	8%	8%	asumido como correcto el valor del Informe
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	0%	0%	0%	
12	CONSTRUCCIÓN EN SECO	0%	0%	0%	
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	0%	0%	0%	
14	MARMOLERÍA	0%	0%	0%	
15	PINTURA	0%	0%	0%	
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	5%	5%	5%	asumido como correcto el valor del Informe
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	0%	0%	0%	
18	AIRE ACONDICIONADO	0%	0%	0%	
19	ASCENSORES	0%	0%	0%	
		19,71%	20,48%	18,67%	

Cabe aclarar que el programa revisado del Desarrollador debe ser considerado como un borrador informativo, ya que extiende la obra hasta 09/2023.

Con la aclaración anterior, de este cuadro se desprende que la obra en el rubro hormigón armado, según nuestra estimación, avanzó un 48% contra 55% previsto, y 60% informado por el Desarrollador. Dejamos constancia que este porcentaje de avance se estimó sobre los valores del certificado de obra del Contratista al no contar con cómputos métricos de los volúmenes involucrados.

El avance de la obra, según programa, debería ser del 19.71% mientras que el avance efectivo es del 18.67%.

El plantel obrero informado por el Contratista es de 6 operarios.

7.2.- Planos Ejecutivos

No tengo novedad alguna sobre este tema.

7.3.- Certificados de Contratistas

Se me envió copia del Certificado de Obra N° 41 al 11/2020 de Hormigón de la firma **Norbau SA (Anexo 3)**. Los avances declarados son razonables.

7.4.- Documentación Cumplimiento de Leyes

Se me envió copia del F931, su VEP y el comprobante de pago correspondiente, de la contratista **Norbau SA** correspondientes al mes de noviembre de 2020, así como el Certificado de Cobertura de la ART (**Anexo 4**).

7.5.- Aspecto General de la Obra (ver fotos en Anexo 1)

Tal como ya se manifestó, no se observan avances significativos respecto de la anterior visita.

7.6.- Informes del Desarrollador

Se me envió copia del informe del Desarrollador a 12/2020 (**Anexo 5**), en el que se consignan los siguientes avances por rubro:

- Proyecto, Trámites Municipales, Demolición, Preliminares, Movimiento de Suelo – 100%.
- Hormigón Armado – 60%. Mi estimación del mismo, basado en el certificado del Contratista, es del 48%.

El Desarrollador declara un avance global de 20.48%, en tanto que mi estimación es del 18.67%.

8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- **La obra está un tanto atrasada respecto a lo planificado debiendo requerir al Desarrollador que informe la nueva programación de estas obras, definiendo fechas de terminación y entrega de unidades que sean aceptables para el Fondo QM**

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 3** – Certificados del Contratista
- Anexo 4** – Documentación de Cumplimiento de Leyes
- Anexo 5** – Informe del Desarrollador

ANEXO 1 – FOTOGRAFÍAS DE OBRA



VISTA DE LA OBRA DESDE LA CALLE



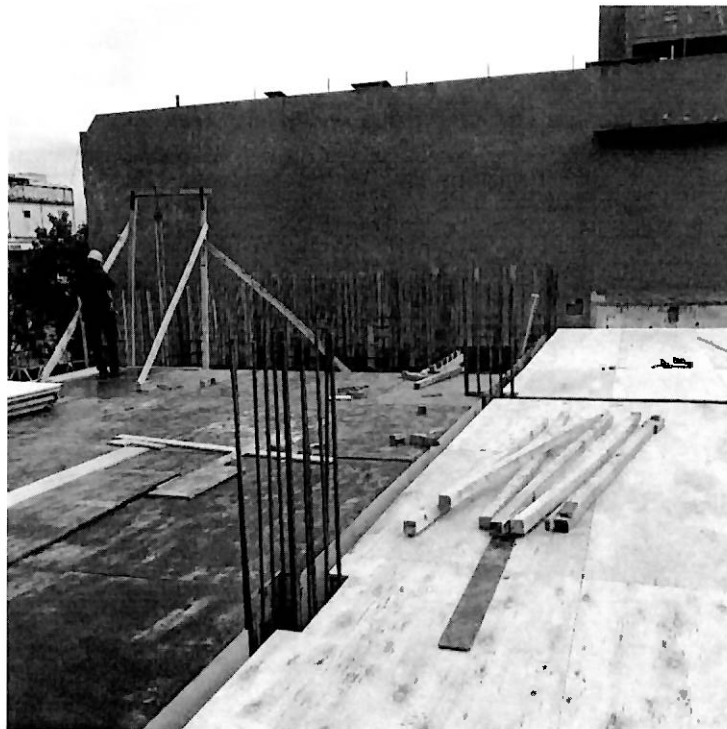
VISTA DE LA LOSA S/1º P EN DIRECCIÓN W



VISTA DE LA LOSA S/1° P EN DIRECCIÓN SW



LOSA S/2°P EN DIRECCIÓN SW



VISTA DE LA LOSA S/1° P EN DIRECCIÓN NE

ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

OBRA: J. B. ALBERDI 5784-5800

FECHA: 29/12/2020

#	DESIGNACIÓN	SI	NO	Observaciones
1	DOCUMENTACIÓN PREVIA			
1.1	CÓMPUTO MÉTRICO			Informe DP&A #159/03.1
1.2	PROGRAMA DE OBRA			Recibido Programa Actualizado
1.3	PLANILLA DE UNIDADES Y SUPERFICIES			Informe DP&A #159/03.1
1.4	ESTUDIO DE SUELO			AGH 06/2016
1.5	FACTIBILIDADES			
1.5.1	Energía Eléctrica			factibilidad vencida
1.5.2	Gas			factibilidad vencida
1.5.3	Agua y Cloaca			factibilidad vencida
1.6	RELEVAMIENTO MEDIANERAS			Actuación Notarial del 23/06/2016
2	PLANOS MUNICIPALES			
2.1	ARQUITECTURA			
2.2	CONDICIONES CONTRA INCENDIO			
2.3	ESTRUCTURA			
2.4	INST. ELÉCTRICA			
2.5	INST. SANITARIA			
2.6	INST. VENTILACIONES MECÁNICAS			
2.7	ASCENSORES			Registrado Exp #17382942-17 de fecha 28/07/2018
3	PERMISO DE OBRA			
3.1	LIQUIDACIÓN DE DERECHOS			
3.1.1	Derechos de Construcción			21/03/2017
3.1.2	Derecho de Registro de Planos			
3.1.3	Impuesto a la Generación de Años			21/03/2017
4	INICIO DE OBRA			
4.1	DEMOLICIÓN			
4.1.1	Plano de Demolición			Plano registrado 13/12/2017, Exp. #17382942/17
4.1.2	Solicitud Inspección Ley 4268			Informe del AVO 02/01/2018 sin observaciones
4.2	EXCAVACIÓN			
4.2.1	Solicitud Inspección Ley 4268			Informes AVO 10% (12/11/2018) sin observaciones, y AVO 50% (12/12/2018) sin observaciones
5	DOCUMENTACIÓN OBRA			
5.1	PLANOS EJECUTIVOS			Presentados de hormigón y albañilería, sin cotas ni ejes
5.2	CERTIFICADOS DE AVANCE			Certificado Norbau SA #41 H°A° al 11/2020
5.3	INFORMES DE DDO			Emitido 12/2020
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFTP 931			Norbau de fecha 11/2020
6.2	LISTADOS ART			Prevención 11/12/2020

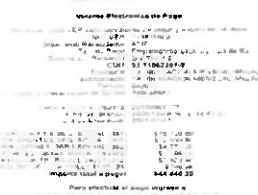
ANEXO 3
CERTIFICADOS DEL CONTRATISTA

ANEXO 4
DOCUMENTACIÓN CUMPLIMIENTO DE LEYES

8/12/2020

Declaración en línea Formulario F931

		C.U.I.T. 33-71562251-4	
		Mes Año	Orig. (0) Ret. (1/9) 9
931 Declaración Jurada en Pesos con centavos S.U.S.S.		Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que no se ha omitido ni falseado información que deba contener esta declaración, siendo fiel expresión de la verdad.	
Afirmado y Nombre o Razón Social: Nro. Verificador: 842896		11/2020 Servicios Eventuales: No Empleados en nómina: 30 Suma de Rem. 1: 83.800,00 Suma de Rem. 2: 83.800,00 Suma de Rem. 3: 83.800,00 Suma de Rem. 4: 83.800,00 Suma de Rem. 5: 83.800,00 Suma de Rem. 6: 0,00 Suma de Rem. 7: 0,00 Suma de Rem. 8: 83.800,00 Suma de Rem. 9: 83.800,00 Suma de Rem. 10: 0,00	
Domicilio Fiscal: LEANDRO N ALEM 474 1 A SAN ISIDRO		V 4200	
I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL a1 - Total de aportes 12.059,90 a2 - Aportes a favor 0,00 a3 - Aportes S.S. a pagar 12.059,90 b - Asignaciones familiares pagadas 0,00 b1 - Total de contribuciones 15.739,80 b2 - Asignaciones compensadas 0,00 b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541 0,00 Subtotal contribuciones S.S. 15.739,80 Retenciones 0,00 Contribuciones S.S. a pagar 15.739,80		II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES a1 - Total de aportes 2.186,10 a2 - Aportes a favor 0,00 a3 - Aportes O.S. a pagar 2.186,10 b1 - Total de contribuciones 4.372,20 b2 - Excedentes de contribuciones a favor 0,00 Subtotal contribuciones O.S. 4.372,20 Retenciones 0,00 Contribuciones O.S. a pagar 4.372,20	
III - RETENCIONES Saldo retenciones período anterior 0,00 Retenciones del período 0,00 Total retenciones 0,00 Retenciones aplicadas a Seguridad Social 0,00 Retenciones aplicadas a Obra Social 0,00 Saldo de retenciones a período futuro 0,00		IV - VALES ALIMENTARIOS / CAJAS DE ALIMENTOS Monto base de cálculo 0,00 Contribuciones, Vales Alimentarios y/o Cajas de Alimentos a pagar 0,00 Percepciones de Vales Aliment. 0,00	
VI - LEY DE RIESGOS DE TRABAJO Cantidad de CUILS con ART 36 21,60 Remun. con ART 83.800,00 9.301,80 L.R.T. total a pagar 9.323,40		V - RENATRE Total Contribuciones RENATRE 0,00 Total Seg. Sepelio UATRE 0,00	
Ley 25.922 Encuadre: No Corresponde Ley 27.430 - Monto Total Detraído: 0,00		VII - SEGURO DE VIDA CUILS c/S.C.V.O. - Prima 32 - 608,7% Costo Emisión 150,00 S.C.V.O. a Pagar: 758,96 Porcentaje: 0,00 Resultado: 0,00	
VIII - MONTOS QUE SE INGRESAN			
351 - Contribuciones de Seguridad Social 15.739,80 301 - Aportes de Seguridad Social 12.059,90 360 - Contribuciones RENATRE 0,00 352 - Contribuciones de Obra Social 4.372,20 935 - Seg. Sepelio UATRE 0,00 Forma de Pago: Efectivo		302 - Aportes de Obra Social 2.186,10 270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos 0,00 312 - L.R.T. 9.323,40 028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio 758,96	



© 2010 The Authors. Journal compilation © 2010 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 267: 103–110

[Home](#)
[About Us](#)
[Contact Us](#)
[Privacy Policy](#)
[Terms of Service](#)
[Sitemap](#)

Paquetes Cuentas

Pago de
ATP - ATP Pago de VES

Fecha	Mora	Mro. Trans.
17/12/2020	(\$ 34.21)	9433
PLAT Por un importe de Cobranza de eta NUMERO DE VEP IMPORTE PERCEN ACTIVO		
	31715622519	
	\$ 44.440,35	
	Ci en Pesos 986-0185479	
	000773811022	
	031 019 019	
	1172020	
	000	
	NAO.TRAN: 990105043324	

COMPROBANTE VALIDO DE PAGO. CONSERVELO

11. *de l'excès 2500*

September

La colaboración de los terroristas es esencial para cumplir y vencer de

1200-2000 05 06 00 00 00

PREVENCIÓN Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A., autorizada a afiliar en todo el país con los alcances establecidos en la Ley de Riesgos del Trabajo N° 24.557 por Resolución N° 24404/96 de la Superintendencia de Seguros de la Nación y Resolución N° 103/96 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo, certifica que el empleador NORBAU S.A. C.U.I.T. 33-71562251-9 con domicilio en calle L N ALEM 474, SAN ISIDRO, tiene emitido un Contrato de Afiliación registrado bajo el número 625862 en los términos de la Ley N° 24.557 sus decretos y leyes complementarias y reglamentarias, cuya vigencia se extiende entre el 01/07/2020 y el 30/06/2021 amparando su personal en relación de dependencia, cuya nómina se detalla abajo.

El presente certificado se extiende a pedido del afiliado en Sunchales (SF), el día 11 de diciembre de 2020, para ser presentado ante quien corresponda, y por el término de 30 días, careciendo de todo valor una vez operado el vencimiento del plazo indicado.

DETALLE DEL PERSONAL AMPARADO AL 11/12/2020

EMPRESA

NORBAU S.A.

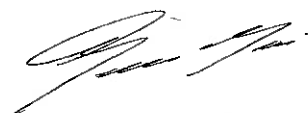
CONTRATO

625862

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20957649654		Régimen General
20948241243	ACOSTA IRALA MILCIADES	Régimen General
20949619002	AYALA LEDEZMA CESAR	Régimen General
20952462270	AYALA SAMUDIO CRISTIAN DAVID	Régimen General
20948819253	BENITEZ CABAÑAS CESAR	Régimen General
20942659769	BOGADO SANGUINA MILCIADES RAMON	Régimen General
20944252151	CASTILLO COHENE CIRILO	Régimen General
20953536154	CASTILLO COHENE FILEMON	Régimen General
20950160366	COLLANTE WALTER ALEXIS	Régimen General
23938739803	DELGADO IBARRA JUAN	Régimen General
20950103702	FERREIRA ESPINOLA ARNULFO	Régimen General
20928038743	FIGUEREDO DIAZ ANTONIO AUGUSTO	Régimen General
20944013076	INSFRAN MIRANDA LAUDENCIO	Régimen General
23948651009	LOPEZ GONZALEZ RODYS SAUL	Régimen General

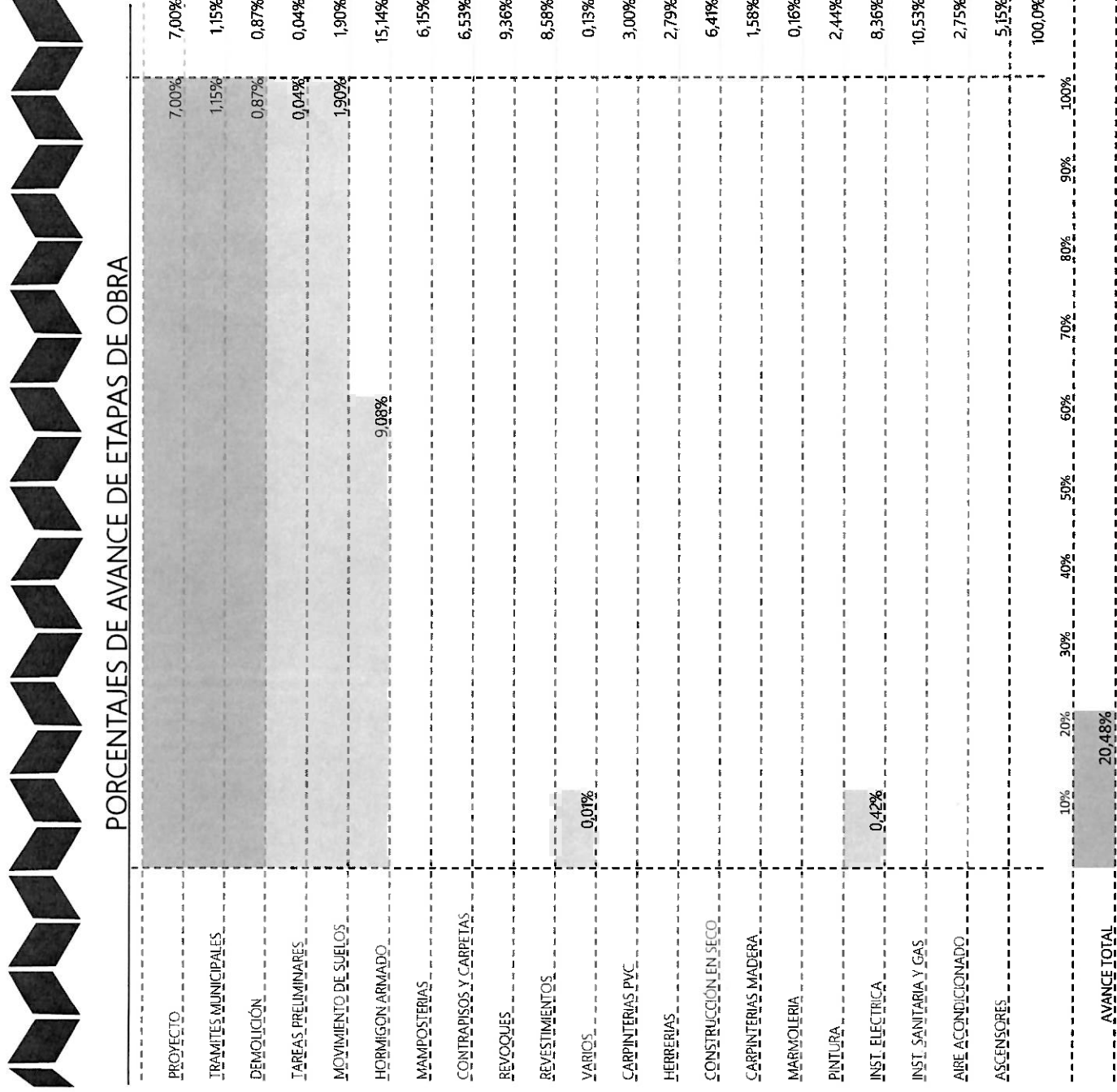
C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20945616882	MAIDANA ESPINOLA DERLIS ANTONIO	Régimen General
20949752136	MARECO LUCENA JOEL DARIO	Régimen General
20955631790	MARTINEZ BOGADO JUAN ALEXIS	Régimen General
20953903270	MARTINEZ VERA MARIO RAMON	Régimen General
23944145559	MEDINA BENITEZ RUBEN DARIO	Régimen General
20953120705	PENAYO PEDRO	Régimen General
23946484539	PEREIRA VIEDMA ALBERTO ANDRES	Régimen General
20953640164	PRIETO VILLALBA EMILIO SEBASTIAN	Régimen General
20947031954	PRIETO VILLALBA LIDER RAMON	Régimen General
20945522055	PRIETO VILLALBA MARIO ANTONIO	Régimen General
20954565603	ROMAN COLMAN FAVIO OSMAR	Régimen General
20628408700	ROMAN DELVALLE FREDY	Régimen General
20629867156	ROMAN DELVALLE MARCOS ANDRES	Régimen General
20209271533	SALABERRY CARLOS ALBERTO	Régimen General
20942959665	VAZQUEZ GALVAN ALFREDO	Régimen General
20954337422	VEGA PEREIRA BLAS RAMON	Régimen General
20941620885	VEGA PEREIRA CARLOS CESAR	Régimen General
20952520750	VERA GOMEZ BASILIO	Régimen General
23300144799	VERA RUBEN DARIO	Régimen General
20943136131	ZARATE GIMENEZ SANTO ADOLFO	Régimen General

TOTAL DE EMPLEADOS 34

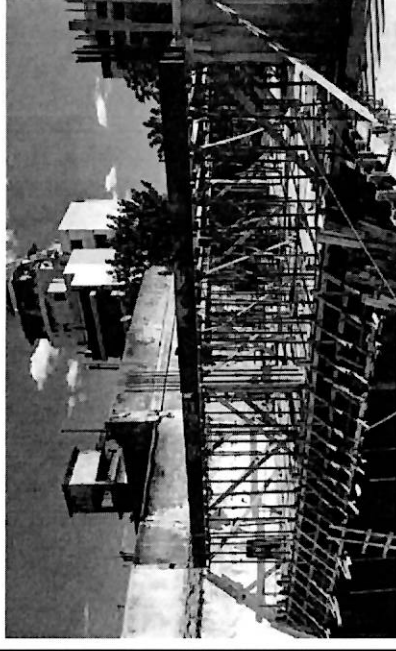
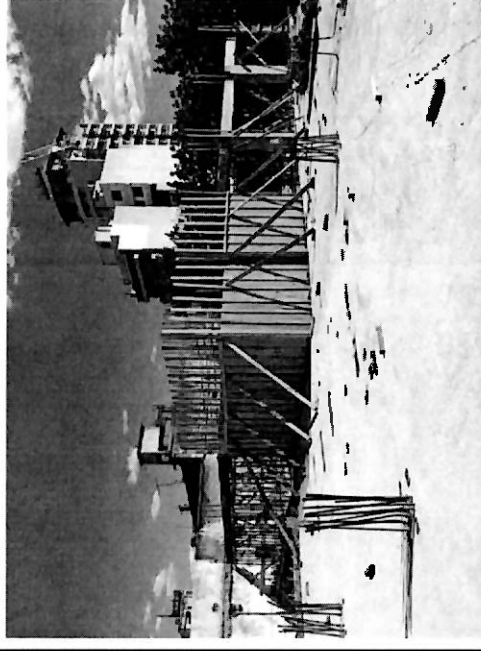


C.P.N. Guillermo Davi
Gerente de Riesgos del Trabajo
Prevención ART

ANEXO 5
INFORME DEL DESARROLLADOR



PORCENTAJES DE AVANCE DE ETAPAS DE OBRA



F.C.I. INFORME

Diciembre

2020

AVANCE TOTAL DE OBRA

20,48%

FIDEICOMISO J. B. ALBERDI 5784 C.A.B.A.

INDUPLACK
construimos más