

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 Islas Malvinas"

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



QM ASSET MANAGEMENT SGFCI S.A.

INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA AÑO 2020

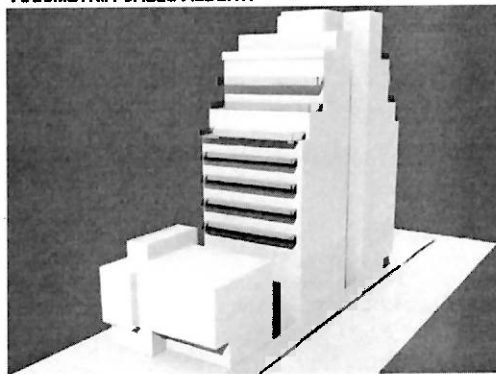
Obra: Edificio en Calle Islas Malvinas 722. Neuquén

Compañía: QM ASSET MANAGEMENT SGFCI S.A.

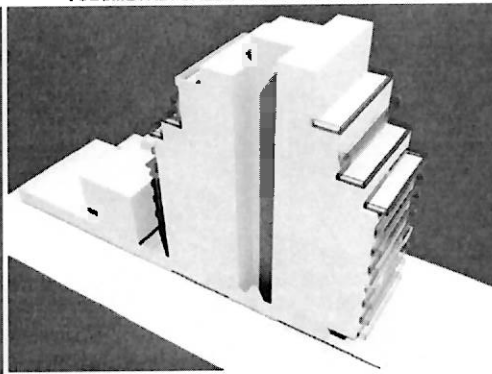
Profesional Contratado: Ing. Hugo W. Zeballos

Fecha: 20 de Octubre de 2020

VOLUMETRIA CALLE ALBERTI



VOLUMETRIA CALLE ISLAS MALVINAS



Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

 QM ASSET MANAGEMENT SUCRO S.A.	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	---	--

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.

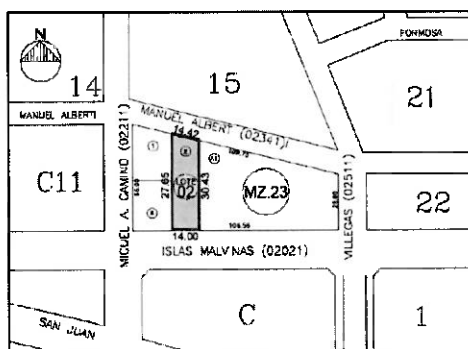
UBICACIÓN DEL PROYECTO

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



Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

 QM ASSET MANAGEMENT SGC S.A.	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	--	---

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.

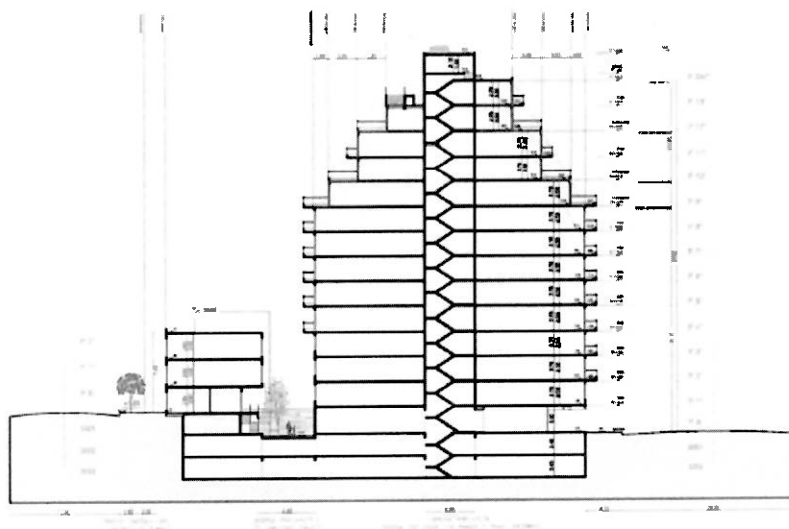
En la planta baja sobre Islas Malvinas se propone 1 Hall Ppal. + Showroom y espacios para guardar coches.

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**




Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

 Q ASSET MANAGEMENT SGRU S.A.	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	--	---

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

- Obtención del Registro Definitivo de Planos 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 SEPTIEMBRE'20 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.

El 18/10/2019 se concretó la extensión del **Permiso de Construcción** con plazo de validez hasta el 10/07/20.

El 07/09/2020 se dá una nueva extensión del **Permiso de Construcción**, siendo ahora el plazo de validez hasta el 10/07/21.

También se ha cumplimentado el protocolo normado en el Decreto Municipal N° 219/20, protocolo sanitario a implementar ante la pandemia de Covid-19.



Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

[illegible]



MUNICIPALIDAD DE BUENOS AIRES
AVENIDA ARGENTINA Y RICA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

FORMULARIO Nº 007/19
14-06-2008/2009

1. DATOS DEL INTERESADO

Nombre y apellido: _____ D.N.I. N° _____

Domicilio: _____

Celular: _____

2. DATOS DEL VEHICULO

Marca y modelo: _____

Color: _____

Número de placa: _____

DECLARACION

Yo, el/la abajo firmante, declaro que los datos suministrados son veraces y ciertos, y que no tengo ninguna deuda pendiente con la Municipalidad de Buenos Aires.

En caso de no ser veraz, me comprometo a pagar las sanciones correspondientes.

3. FIRMA DEL INTERESADO

4. FIRMA DEL ASESORADO

5. FIRMA DEL ASESORADO

6. FIRMA DEL ASESORADO

7. FIRMA DEL ASESORADO

8. FIRMA DEL ASESORADO

9. FIRMA DEL ASESORADO

10. FIRMA DEL ASESORADO

11. FIRMA DEL ASESORADO

12. FIRMA DEL ASESORADO

13. FIRMA DEL ASESORADO

14. FIRMA DEL ASESORADO

15. FIRMA DEL ASESORADO

16. FIRMA DEL ASESORADO

17. FIRMA DEL ASESORADO

18. FIRMA DEL ASESORADO

19. FIRMA DEL ASESORADO

20. FIRMA DEL ASESORADO

Permiso de construcción

Disposición 219/20. Covid-19

- **Obtención del Certificado Parcial o Final de Obra**

Este certificado se solicita concluida la obra.

B. OTRA DOCUMENTACIÓN

Se solicitó (08-10-20) al Arq. Diego Figueroa, 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 (AGOSTO'20) al de la certificación (SEPTIEMBRE'20) indicando N° de CUIL y categoría (firmado por la Contratista).
- ✓ Inscripción en el IERIC.

Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

 Q ASSET MANAGEMENT SGRU S.A.	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	---	--

- ✓ Formulario 931, constancia de presentación correspondiente al mes anterior (AGOSTO'20) al de la certificación (SEPTIEMBRE'20), con acuse de presentación.
- ✓ Constancia de pago de las cargas sociales correspondiente al mes anterior (AGOSTO'20) 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 (AGOSTO'20).
- ✓ 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.

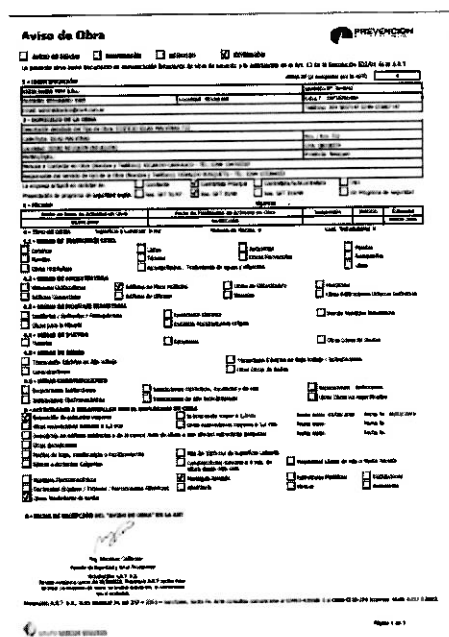
Esta documentación fue entregada a partir del día 22-10-20 y se pudo verificar su cumplimiento haciendo las siguientes observaciones:

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

Respecto a Seguridad e higiene Laboral, se ha pedido a Prevención ART la extensión de obra al 01-03-21.



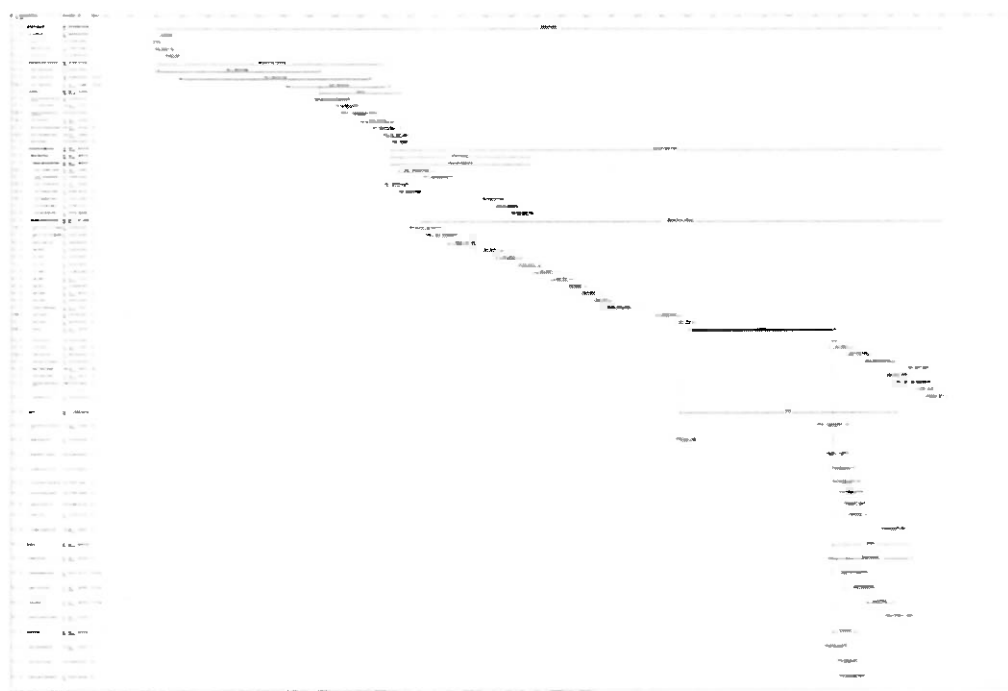
Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206



 QM ASSET MANAGEMENT SGCFC S.A.	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	--	---

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

El Plan de Trabajo presentado en informe anterior (fecha de finalización 31-03-20) fue nuevamente reprogramado teniendo en cuenta los sucesos acontecidos en los últimos meses (Pandemia Covid-19). A continuación, se muestra una imagen de la última reprogramación con término del ítem Hormigón Armado el 17/12/20.



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.

- 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.
- La escalera principal del Edificio, se encuentra hormigonada desde 2° Subsuelo a 11°P, en el Sector III. Actualmente se está trabajando con encofrado y armadura en nivel siguiente.



Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

 QM ASSET MANAGEMENT SGPS S.A.	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
--	--	---

- 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, 9, 10, 11, 12, 13 y 14, llegando así a nivel +39,82 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 (8 operarios), que sirven de apoyo para los trabajos mencionados anteriormente.
- Equipos. Mixer, bombas, montacargas, herramientas menores.

RESUMEN DEL PERIODO ENTRE INFORMES (28-01-20 AL 20-10-20)

- Llenado de Losa Piso 10º, el día 02/3/20
- Llenado de Losa Piso 11º, el día 18/3/20
- Interrupción de Las tareas el día Viernes 20/03/20 a raíz de la cuarentena a nivel nacional.
- El 20/4/20 se continua con la construcción de la bandeja de protección por razones de seguridad hacia los linderos.
- Las tareas de hormigón armado se retomaron el día 19/08/20.

Desde esa fecha al día de hoy, se realizaron las siguientes tareas:

- Llenado de Losa Piso 12º: 07/09/20
- Llenado de Losa Piso 13º: 24/09/20
- Llenado de Losa Nivel 14º. Coronamiento: 20/10/20
- Limpieza y orden en la obra, con bajada de materiales sobrantes a la planta baja.
- Acopio de ladrillos huecos, en bloque Alberti y en planta baja de Islas Malvinas para futuras tareas de albañilería.

Programación del próximo Periodo

- Llenado de Losa Nivel 16º. Colectores: 05/11/20
- Llenado de Losa Nivel 15º (Ascensor) y Nivel 17º (Base y Tabiques Tanque): 26/11/20
- Llenado de Losa Nivel 18º. Tapa de Tanque: 03/12/20
- Encofrado y llenado de escaleras.
- Replanteo y colocación de calandros, en muros medianeros.
- Prolongación de guinche.
- Orden y limpieza en toda la obra.

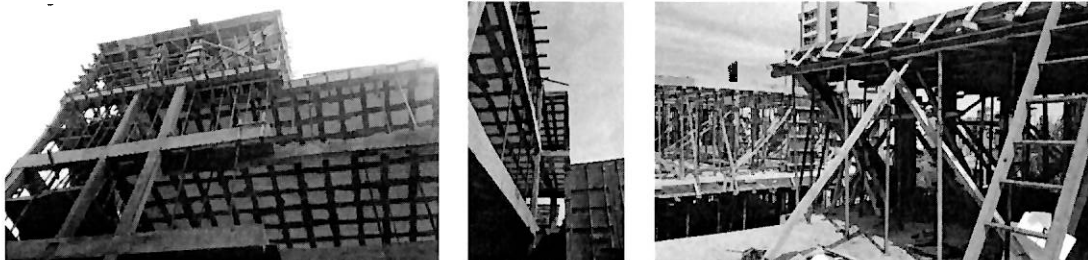
La fecha de finalización estimada de la etapa de Hormigón Armado es el 17-12-20.



Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

 QH ASSET MANAGEMENT SOCI S.A.	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
--	---	--

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, 9, 10, 11, 12, 13 y 14. Sector II y III. Frente a Calle Islas Malvinas



Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	--	---



Escalera Principal del Edificio hasta 11° 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



Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	--	---



Vista de 5° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



Vista de 6° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



Vista de 9° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



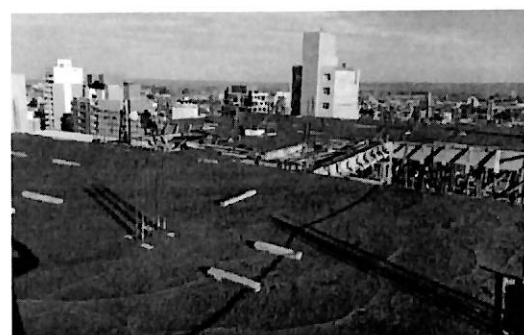
Vista de 10° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



Vista de 11° piso. Frente a Calle Islas Malvinas



Pisos 12°, 13° y Encofrado Nivel 14°



Llenado Piso 12°. Fecha 07-09-20



Llenado Piso 13°. Fecha 24-09-20


 Ing. Hugo W. Zeballos
 Matr. INC 0206

	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	--	---



Llenado Nivel 14°. Fecha 20-10-20

3. OBSERVACIONES

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.



4. INFORME DIRECCION DE OBRA.

El Ing. Oscar Blanda que cumplía la función de Director de Obra dejó de prestar el servicio.



Ing. Hugo W. Zeballos
Matr. INC 0206

 QM ASSET MANAGEMENT SOCIO S.A.	INFORME TECNICO N° 9 DE AVANCE DE OBRA. AÑO 2020 Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén	Ing. Hugo Zeballos Servicio de Ingeniería
---	--	---

5. CONCLUSION Y RECOMENDACIONES

Se debería reincorporar la Dirección de Obra para realizar los controles correspondientes.

El nuevo plan de trabajos entregado por la contratista es un documento que no muestra revisiones y aprobaciones por las partes involucradas.

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
Matr. INC 0206