

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de abril de 2022

Señores  
CNV/BYMA

REF.: HECHO RELEVANTE. Informe auditor Independiente Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 Proyectos “Alberdi I, Alberdi II, Acuña Figueroa, Islas Malvinas, Ruiz Huidobro”.

Se adjuntan al presente informes realizados por los auditores independientes acerca del estado de avance de los proyectos de referencia.

Sin otro particular saludamos a Uds, muy atte.



Andrés Pedro Petralta

# INFORME TECNICO N° 14 DE AVANCE DE OBRA

## AÑO 2022

**Obra:** Edificio en Calle Islas Malvinas 722. Neuquén

**Compañía:** QM ASSET MANAGEMENT SGFCI S.A.

**Profesional Contratado:** Ing. Hugo W. Zeballos

**Fecha:** 15 de Marzo de 2022

VOLUMETRIA CALLE ALBERTI



VOLUMETRIA CALLE ISLAS MALVINAS



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 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 s/Calle I. Malvinas



Vista de Calle Camino



Frente actual s/Calle Alberti

**DESTINO DEL PROYECTO**

VIVIENDA COLECTIVA ENTRE MEDIANERAS

La superficie cubierta máxima construible aprox. -SCMC- destinada a usos residenciales, amenities, es de 6.870 m<sup>2</sup>, de los cuales 1509 m<sup>2</sup> están destinados exclusivamente a cocheras.

La superficie cubierta destinada a usos que generan la carga urbana, residencial y comercial son 4.100 m<sup>2</sup> 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 MVE POSIBLE  
 RETIROS



Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206

	<p align="center"><b>INFORME TECNICO N° 14. AVANCE DE OBRA. MARZO 2022</b></p> <p align="center"><b>Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén</b></p>	<p align="center"><b>Ing. Hugo Zeballos</b> Servicio de Ingeniería</p>
---	--	--

## 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 FEBRERO´22 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.

El 14/07/2021 se dá una nueva extensión del **Permiso de Construcción**, siendo ahora el plazo de validez hasta el 14/07/23.

  
 Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206



- ✓ Formulario 931, constancia de presentación correspondiente al mes anterior (ENERO'22) al de la certificación (FEBRERO'22), con acuse de presentación.
- ✓ Constancia de pago de las cargas sociales correspondiente al mes anterior (ENERO'22) 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 (ENERO'22).
- ✓ 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 por la contratista y se pudo verificar su cumplimiento haciendo las siguientes observaciones:

Respecto a Seguridad e higiene Laboral, está pedido a Prevención ART la extensión de obra al 22-12-22.



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206



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

A continuación, se muestra una imagen de la última reprogramación, enviada a través de mail por el Arq. Lucas Barbero de Induplack S.A. el 14/04/21.

Se puede observar que se incluyen todos los ítems y fecha de finalización en Noviembre de 2022.

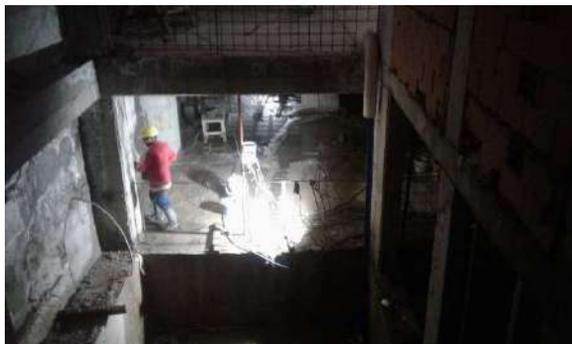
ISLAS MALVINAS 722 - NEUQUEN

Ítem n°	RUBRO	INCIDENCIA	Meses																				
			mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22
1	TRAMITES MUNICIPALES	1,15%	100%																				
2	DEMOLICION	0,87%	100%																				
3	TAREAS PRELIMINARES	0,04%	100%																				
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	1,90%	100%																				
5	HORMIGON ARMADO	17,14%	100%																				
6	MAMPONERIAS	8,15%	25%	40%	55%	70%	85%	100%															
7	CONTRAPOSOS Y CARPETAS	6,53%	0%	0%	0%	13%	25%	37%	50%	62%	75%	87%	100%										
8	REVOLQUES	10,86%	0%	0%	0%	0%	13%	25%	37%	50%	62%	75%	87%	100%									
9	REVESTIMIENTOS	8,20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	25%	37%	50%	62%	75%	87%	100%						
10	VARIOS	0,13%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%					
11	CARPINTERIAS PVC Y HERRERIAS	5,79%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	25%	37%	50%	62%	75%	87%	100%					
12	CONSTRUCCION EN SECO	6,41%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	30%	45%	60%	75%	90%	100%			
13	CARPINTERIAS MADERA	1,98%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	25%	37%	50%	62%	75%	87%	100%			
14	MARMOLERIA	0,16%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	40%	60%	80%	100%			
15	PINTURA	3,94%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
16	INSTALACION ELECTRICA	8,36%	0%	0%	0%	10%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
17	INSTALACION SANITARIA, GAS Y CONTRA INCENDIO	10,53%	0%	0%	0%	10%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
18	AIRE ACONDICIONADO	2,73%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	25%	37%	50%	62%	75%	87%	100%				
19	ASCENSORES	5,15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	40%	60%	80%	100%									

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.

**HORMIGON ARMADO**

- En niveles de submuración: anillos I, II y III, se está ejecutando el sellado de juntas e intersticios en el hormigón con cemento hidráulico de fagüe ultra rápido Apply Plug.
- Se encuentra terminada la estructura de hormigón armado.



Se estima un avance físico de hormigon armado 99% (Previsto según plan 100%)

### **MAMPOSTERIAS**

- Las mamposterías de ladrillo cerámico de 18 x 18 x33 cm, se han completado hasta el último Piso.
- Las mamposterías de ladrillo cerámico de 12 x 18 x33 cm, faltan completar en algunos sectores (resta 10%).



Se estima un avance físico de las mamposterías en 98% (Previsto según plan 100%)

### **CONTRAPISOS Y CARPETAS**

- Se ha ejecutado la carpeta de suelo radiante en todos los pisos.



Se estima un avance físico de contrapisos y carpetas en 55% (Previsto según plan 100%)



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

## REVOQUES

- Se ha realizado revoque exterior en lateral este, oeste y patios. En forma parcial también en fachada de frente y contrafrente sobre Islas Malvinas.
- En el interior, se ha realizado en forma parcial en los distintos pisos revoque grueso interior, engrosado-enlucido de yeso y cantoneras.



Se estima un avance físico de revoques en 40% (Previsto según plan 100%)

Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

### VARIOS

- Bandejas de protección hacia linderos.
- Orden y Limpieza en la obra, con bajada de materiales sobrantes a la planta baja.
- Acopio de ladrillos huecos, cemento y cal para tareas de albañilería.
- Equipos. Hormigoneras, bombas, montacargas, cortadora de cerámicos, herramientas menores.
- Montaje prolongación y desmontajes de guinches.
- Vigilancia



Se estima un avance físico de varios en 60% (Previsto según plan 80%)

### CARPINTERIAS ALUMINIO

- Colocación de premarcos de aluminio y acopio de carpinterías de aluminio



Se estima un avance físico de carpinterías en 7% (Previsto según plan 37%)



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

**CONSTRUCCION EN SECO**

- Tabiques de Durlock, estructura en 1° y 2°



Se estima un avance físico de construcción en seco en 5% (Previsto según plan 0%)

**CARPINTERIAS DE MADERA**

- Puertas placas acopiadas.



Se estima un avance físico de carpinterías de madera en 5% (Previsto según plan 13%)

**INSTALACION ELECTRICA**

- Instalación de cañerías y caja en 1° 8° piso.



Se estima un avance físico 25% (Previsto según plan 55%)

### INSTALACION SANITARIA, GAS Y CONTRA INCENDIO

- Instalación cloacal en 1° y 2° piso.



Se estima un avance físico 1% (Previsto según plan 55%)

### ASCENSORES

No se inició este ítem (Previsto según plan 100%)

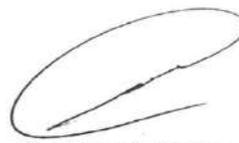
### CALEFACCION. SISTEMA LOSA RADIANTE. AIRE ACONDICIONADO

- La Empresa Subcontratista Gallucci ha realizado la colocación de cañerías y colectores.
- Preinstalación de splits.



Se estima un avance físico en 35% (Previsto según plan 25%)

Se pudo determinar, a partir del plan de trabajos con incidencias de los ítems, un avance acumulado de obra al 28-02-22 de **40 %**. (Previsto según plan 70%)



Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206

	<p align="center"><b>INFORME TECNICO N° 14. AVANCE DE OBRA. MARZO 2022</b>  <b>Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén</b></p>	<p align="right"><b>Ing. Hugo Zeballos</b>  Servicio de Ingeniería</p>
---	---	--

**3. OBSERVACIONES**

**Avance de Obra**

De acuerdo a lo analizado anteriormente, se hace notar que se está por debajo del porcentaje de avance proyectado en el último plan de trabajos. Se debe requerir a Induplack S.A. una nueva reprogramación de obra.

**Seguridad e Higiene**

Respecto a Seguridad e Higiene laboral se ha observado orden y limpieza, vallados, señalización, protecciones en montacargas y uso de elementos de protección personal dando cumplimiento a lo establecido en el programa de seguridad aprobado por la ART.



**4. CONCLUSION Y RECOMENDACIONES**

Se está por debajo de lo programado, para alcanzar los porcentajes de avance proyectados se debería incrementar el ritmo de los trabajos.

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

Se recomienda seguir con el cumplimiento estricto de las normas de seguridad e higiene en obra.



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

Buenos Aires, 25 de marzo de 2022

## INFORME TÉCNICO N° 03/69.0 SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS OBRA RUIZ HUIDOBRO 3055 - 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 22/03/2022.

### 2.- ALCANCE

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

- Informes Técnicos IT 03/65.0 de fecha 12/11/2021
- Certificados de obra de los Contratistas (**Anexo 3**)
- Documentación Cumplimiento de Leyes (**Anexo 4**)
- Informe del Desarrollador de fecha 11/2021 (**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 22/03/2022, en la que fui atendido por el **Arq. Nicolás Lage** de Induplack SA.

### 3.- DOCUMENTACIÓN PREVIA

En los Informes antes mencionados, 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:
  - **AySA** – la factibilidad emitida el 05/03/2021 está vencida y no tenemos información acerca de si se gestionó su renovación
  - **Metrogas** – factibilidad renovada con fecha 14/02/2022, vigencia 12 meses
  - **Edenor** – factibilidad renovada con fecha 14/12/2021, vigencia 12 meses
- 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 obras de terminación (construcción en seco, yesería, etc.)

## 7.- ESTADO DE LA OBRA

### 7.1 Avance de Obras

En la visita se relevaron los siguientes avances:

- **Movimiento de suelo y estructura de hormigón** –completos
- **Albañilería** – sólo falta construir los tabiques de la PB los que no se encaran para no entorpecer la logística de la obra.
- **Contrapisos y Carpetas** - están ejecutados en todos los pisos
- **Revoques** – se han ejecutado los revoques de frente, contrafrente y ambas medianeras, faltando sólo completar los revoques de linderos en el contrafrente. Están ejecutados los revoques de albañilería en los palieres de todos los pisos, como así también está terminada la escalera, faltando sólo la colocación de pasamanos y rodapiés.
- **Yesería** – está prácticamente terminada en todos los pisos, faltando sólo detalles de ajuste y terminación. Se están ejecutando cielorrasos aplicados de yeso.
- **Construcción en seco** – está ejecutada la totalidad de la estructura de tabiques estando emplacados, salvo el piso 1º, ambas caras de los tabiques. En materia de cielorrasos, se está trabajando en la ejecución de los mismos e incluso se relevaron estructuras en palieres de algunos pisos.
- **Carpinterías** – Sólo están colocados los premarcos y no se inició la colocación de carpinterías de PVC, muchas de las cuales están acopiadas en la obra. Las carpinterías de madera están en obra pero no se colocan para preservarlas de daños.
- **Herrerías** – están colocadas la totalidad de barandas de balcones en frente y contrafrente.
- **Pisos y Revestimientos** – no se han iniciado todavía.
- **Pintura** – no se ha iniciado todavía
- **Instalación eléctrica** – se ha avanzado en el tendido de conductos y amurado de cajas en mampostería, en todos los pisos, incluso cableados.
- **Instalación sanitaria** – se avanzó en la terminación de distribución de agua fría y caliente, no habiéndose todavía colocado las bañeras. Se está ejecutando la instalación de extinción de incendio.
- **Instalación aire acondicionado** – se están ejecutando las cañerías que vinculan las unidades exteriores e interiores, faltando terminar yesería donde se ejecutaron estos trabajos
- **Ascensor** – según manifestó el **Arq. Lage**, se aguarda la entrada del montador del ascensor se materializaría en 1 o 2 semanas.
- **Fondo** – se ha retirado el excedente de tierra pero no se intervino aún en medianeras de linderos
- **Azotea** – está revocada pero faltan terminaciones. Están colocadas las carpinterías.

Se me informó que el plantel obrero asciende a 13 personas (3 albañiles, 3 electricistas, 3 sanitarios y 4 durleros).

En el cuadro siguiente, se informa el estado de avance de obra según el programa del Plan de Avance de Obra a febrero 2022, plan que fue presentado por el Desarrollador en enero 2021, el avance declarado por el mismo en su informe y lo verificado por el suscrito:

#	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	100%	100%	100%	
6	MAMPOSTERÍAS	100%	90%	100%	calculado de certificado del Contratista
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	100%	94%	96%	calculado de certificado del Contratista
8	REVOQUES	100%	94%	95%	calculado de certificado del Contratista
9	REVESTIMIENTOS	100%	0%	0%	
10	VARIOS	100%	92%	92%	asumido valor informado por el Desarrollador
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	100%	23%	30%	estimación propia
12	CONSTRUCCIÓN EN SECO	100%	52%	57%	calculado de certificado del Contratista
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	100%	0%	30%	estimación propia
14	MARMOLERÍA	100%	0%	0%	
15	PINTURA	100%	0%	0%	
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	100%	42%	42%	asumido valor informado por el Desarrollador
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	100%	43%	43%	asumido valor informado por el Desarrollador
18	AIRE ACONDICIONADO	100%	30%	30%	asumido valor informado por el Desarrollador
19	ASCENSORES	100%	0%	0%	
		100,00%	58,38%	62,26%	

De este cuadro se desprende que, si bien la obra según la reprogramación de fecha 01/2021 debería estar finalizada, a 02/2022 está con un 62,26% de avance, faltando todavía muchos trabajos para completarla.

El **Arq. Lage** nos informó que su estimación de completamiento de la obra es 09/2022, es decir 9 meses más tarde de lo previsto.

## 7.2.- Planos Ejecutivos

No tengo novedad alguna sobre este tema.

## 7.3.- Certificados de Contratistas

Se me envió copia de los siguientes Certificado de Obra (**Anexo 3**):

- N° 34 de fecha 15/03/2022 de la firma **Norbau SA**

Los avances indicados en los mismos se condicen con lo que se releva en la obra.

## 7.4.- Documentación Cumplimiento de Leyes

Se me envió copia del F931 y de su VEP de pago de la contratista principal **Norbau SA** correspondientes al mes de febrero de 2022, así como el Certificado de Cobertura de **PREVENCIÓN ART** de fecha 02/03/2022 (**Anexo 4**).

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

La obra está en etapa de terminaciones pero entendemos que no hay una suficiente asignación de recursos como para poder completar satisfactoriamente estas obras en un plazo razonable.

De mediar una asignación más importante de recursos, teniendo en cuenta que las tareas de terminación involucran diferentes especialidades (colocación de cerámicos, emplacado Durlock en tabiques y cielorrasos, yesería, colocación muebles, colocación artefactos y griferías, etc.) que pueden trabajar simultáneamente, la obra podría estar completada en 3 a 4 meses.

#### **7.6.- Informes del Desarrollador**

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **02/2022** (**Anexo 5**), en el que se consignan los siguientes avances por rubro:

- **Proyecto, Trámites Municipales, Demolición, Preliminares, Movimiento de Suelos, Hormigón Armado** – 100%.
- **Mamposterías** – 90%. Mi estimación es que el rubro está completo
- **Contrapisos y Carpetas** – 94%. Mi estimación, basada en la certificación del contratista, es 96%
- **Revoques** – 94%. Mi estimación, basada en la certificación del contratista, es 95%
- **Revestimientos** – 0%
- **Varios** – Coincidimos
- **Carpinterías PVC y Herrerías** – 23%. Mi estimación es del 30% porque, están colocados todos los premarcos, hay aberturas en obra y están colocadas todas las barandas de balcones.
- **Construcción en seco** – 52%. Mi estimación, basada en la certificación del contratista, es 57%
- **Carpinterías de madera** – informa 0% mientras que mi estimación es del 30% porque, si bien las puertas no están colocadas para preservarlas, están en obra
- **Pintura** – 0%
- **Instalaciones** – en general coincidimos con los porcentajes informados
- **Ascensor** – 0%.

El Desarrollador declara un avance global de **58.38%** en tanto que mi propia estimación es del **62.26%**.

#### **8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- **La obra debería haberse terminado en diciembre de 2021 y todavía restan ejecutar gran cantidad de trabajos (aprox. un 37% medido en avances de certificación)**

- Se sugiere solicitar al Desarrollador un incremento de mano de obra y recursos para poder completar la obra en un plazo razonable de 3 a 4 meses (en lugar del informado de 6 meses)

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 de los Contratistas
- Anexo 4** – Documentación de Cumplimiento de Leyes
- Anexo 5** – Informe del Desarrollador

## ANEXO 1 – FOTOGRAFÍAS DE OBRA



VISTA DEL FRENTE DE LA OBRA



VISTA DEL CONTRAFRENTE REVOCADO



VISTA TRABAJOS EN PB FONDO



VISTA ESTADO EJECUCIÓN UNIDAD PISO 1°



VISTA ESTADO EJECUCIÓN UNIDAD PISO 4°

## ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

### LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

OBRA: RUIZ HUDOBRO 3055

FECHA: 22/03/2022

#	DESIGNACIÓN	SI	NO	Observaciones
1	DOCUMENTACIÓN PREVIA			
1.1	CÓMPUTO MÉTRICO			Informe DP&A #159/0.1
1.2	PROGRAMA DE OBRA			Recibida actualización
1.3	PLANILLA DE UNIDADES Y SUPERFICIES			Informe DP&A #159/0.1
1.4	ESTUDIO DE SUELO			AGH 11/2016
1.5	FACTIBILIDADES			
1.5.1	Energía Eléctrica			Edenor 14.12.2021 - validez 12 meses
1.5.2	Gas			Metrogas 14.02.2022
1.5.3	Agua y Cloaca			AySA 05.03.2021 - vencida
1.6	RELEVAMIENTO MEDIANERAS			Actuación notarial 30/09/2016
2	PLANOS MUNICIPALES			
2.1	ARQUITECTURA			Registrado Exp #15021983-17
2.2	CONDICIONES CONTRA INCENDIO			Registrado Exp #15021983-17
2.3	ESTRUCTURA			Registrado Exp #15021983-17
2.4	INST. ELÉCTRICA			Registrado Exp #15021983-17
2.5	INST. SANITARIA			Registrado Exp #15021983-17
2.6	INST. VENTILACIONES MECÁNICAS			Registrado Exp #2106212-17
2.7	ASCENSORES			Registrado Exp #15021983-17 (15/05/2018)
3	PERMISO DE OBRA			
3.1	LIQUIDACIÓN DE DERECHOS			
3.1.1	Derechos de Construcción			Pagado 12/07/2017
3.1.2	Derecho de Registro de Planos			Asumimos que están pagos al estar los planos registrados
3.1.3	Impuesto a la Generación de Aridos			Pagado 12/04/2017
4	INICIO DE OBRA			
4.1	DEMOLICIÓN			
4.1.1	Plano de Demolición			Registrado Exp #15021983/17 de fecha 10/10/2017
4.1.2	Solicitud Inspección Ley 4268			Informe AVO Demolición Final de fecha 31/01/2018
4.2	EXCAVACIÓN			
4.2.1	Solicitud Inspección Ley 4268			Informe AVO al 50% de fecha 25/01/2019
5	DOCUMENTACIÓN OBRA			
5.1	PLANOS EJECUTIVOS			
5.2	CERTIFICADOS DE AVANCE			
	Albañilería + Construcción en seco + Pintura			Certificado #34 - Norbau SA (a 03.2022)
5.3	INFORMES DEL DESARROLLADOR			Emitido 02/2022
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			F931 de Norbau SA correspondiente a 02/2022 con VEP y pago
6.2	LISTADOS ART			Cobertura Prevención ART de fecha 02/03/2022

**ANEXO 3**  
**CERTIFICADOS DE CONTRATISTAS**

# FIDEICOMISO RUIZ HUIDOBRO 3055

23/12/2019

Edificio de departamentos

**NORBAU SA**

## ALBAÑILERIA + CONSTRUCCION EN SECO + PINTURA

CANTIDAD	DESCRIPCION	UNIDAD	UNITARIO	UNITARIO	SUBTOTAL
<b>TAREAS PRELIMINARES</b>					
			<b>T72</b>	<b>Actualizado</b>	
12,00	Jefe de Obra	mes	\$ 13.802,92	\$ 40.261,37	\$ 483.136,45
12,00	Camioneta, Te, Oficina	mes	\$ 9.859,23	\$ 28.758,13	\$ 345.097,51
12,00	Capataz	mes	\$ 23.662,14	\$ 69.019,47	\$ 828.233,61
12,00	Administrativo	mes	\$ 9.859,23	\$ 28.758,13	\$ 345.097,51
12,00	Delegado	mes	\$ 4.929,61	\$ 14.379,05	\$ 172.548,58
12,00	Sereno	mes	\$ 9.228,60	\$ 26.918,66	\$ 323.023,90
12,00	Ing en S&H	mes	\$ 6.500,00	\$ 78.000,00	\$ 78.000,00
1,00	Legajo Tecnico de S&H	u	\$ 7.000,00	\$ 7.000,00	\$ 7.000,00
12,00	Limpieza general de obra	mes	\$ 10.056,41	\$ 29.333,28	\$ 351.999,30
<b>MAMPOSTERIAS</b>					
993,00	Elevación ladrillo hueco 8x18x33 (palleres y divisores de unidades)	m2	\$ 191,27	\$ 557,91	\$ 554.005,01
218,70	Elevación ladrillo hueco 12x18x33 ( frente, contrafrente y azotea)	m2	\$ 191,27	\$ 557,91	\$ 122.015,00
0,00	Elevación ladrillo hueco 18x18x33	m2			\$ 0,00
0,00	Albañileria en SS (No se cotiza)	m2			\$ 0,00
491,85	Elevación ladrillo común 11x22x5,5 (medianeras y patio)	m2	\$ 283,94	\$ 828,22	\$ 407.358,55
1,00	Rampa y escalera de acceso al edificio	gl	\$ 39.436,90	\$ 115.032,45	\$ 115.032,45
0,00	Amure de portón vehicular en PB	un			\$ 0,00
<b>CONTRAPISOS Y CARPETAS</b>					
64,44	Contrapiso con pendiente en balcones	m2	\$ 169,51	\$ 494,44	\$ 31.861,66
196,72	Contrapiso con pendiente en terrazas	m2	\$ 169,51	\$ 494,44	\$ 97.266,08
25,95	Contrapiso de cascotes en vereda	m2	\$ 96,55	\$ 281,62	\$ 7.308,15
1141,45	Contrapiso de cascotes sobre losas e: 5cm	m2	\$ 49,29	\$ 143,77	\$ 164.109,34
72,46	Contrapiso de cascote en PB	m2	\$ 96,55	\$ 281,62	\$ 6.996,01
130,70	Contrapiso en PB sector descubierto	m2	\$ 96,55	\$ 281,62	\$ 12.619,09
1141,45	Carpeta interior e: 3cm	m2	\$ 55,22	\$ 161,07	\$ 183.853,07
261,16	Carpeta de protección de membrana	m2	\$ 76,71	\$ 223,75	\$ 58.435,43
8,00	Carpeta rodillada en escaleras	un	\$ 2.172,19	\$ 6.336,00	\$ 50.688,03
106,99	Banquinas bajo mesadas	ml	\$ 150,84	\$ 439,98	\$ 47.073,59
<b>REVOQUES</b>					
760,66	Revoque grueso y fino en palleres y escaleras	m2	\$ 100,56	\$ 293,32	\$ 223.117,40
228,00	Revoque grueso y fino en PB	m2	\$ 100,56	\$ 293,32	\$ 66.877,14
225,12	Azotado hidrófugo y revoque grueso en medianeras PB sector exterior	m2	\$ 100,56	\$ 293,32	\$ 66.032,38
1392,08	Revoque exterior 3 en 1 (incluye Enchapado + Aristas + Buñas)	m2	\$ 236,62	\$ 690,19	\$ 960.800,52
2950,50	Revoque proyectado de yeso en paredes y cielorrasos	m2	\$ 101,58	\$ 296,30	\$ 874.221,36
<b>REVESTIMIENTOS</b>					
25,95	Piso de baldosón granítico en vereda	m2	\$ 120,68	\$ 352,01	\$ 9.134,62
87,75	Piso de cerámico en baños	m2	\$ 160,91	\$ 469,35	\$ 41.185,82
930,96	Pared de cerámico en baños con listello	m2	\$ 140,78	\$ 410,64	\$ 382.287,04

Inicio de Obra: 07/01/2020 Fecha: 15/03/2022

CERTIFICADO N° 34

Porcentual			Monto		
Anterior	Acum	Actual	Anterior	Acum	Actual
%	%	%	\$	\$	\$

133,28%	137,44%	4,16%	\$643.924,26	\$664.022,74	\$20.098,48
133,28%	137,44%	4,16%	\$459.945,97	\$474.302,02	\$14.356,06
133,28%	137,44%	4,16%	\$1.103.869,76	\$1.138.324,28	\$34.454,52
133,28%	137,44%	4,16%	\$459.945,97	\$474.302,02	\$14.356,06
133,28%	137,44%	4,16%	\$229.972,75	\$237.150,77	\$7.178,02
84,28%	84,28%	0,00%	\$272.244,54	\$272.244,54	\$0,00
133,28%	137,44%	4,16%	\$103.958,40	\$107.203,20	\$3.244,80
108,32%	108,32%	0,00%	\$7.582,40	\$7.582,40	\$0,00
133,28%	137,44%	4,16%	\$469.144,67	\$483.787,84	\$14.643,17
100,00%	100,00%	0,00%	\$554.005,01	\$554.005,01	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$122.015,00	\$122.015,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$407.358,55	\$407.358,55	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$31.861,66	\$31.861,66	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$97.266,08	\$97.266,08	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$164.109,34	\$164.109,34	\$0,00
80,00%	80,00%	0,00%	\$5.596,81	\$5.596,81	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$183.853,07	\$183.853,07	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$58.435,43	\$58.435,43	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$50.688,03	\$50.688,03	\$0,00
50,00%	50,00%	0,00%	\$23.536,79	\$23.536,79	\$0,00
95,00%	95,00%	0,00%	\$211.961,53	\$211.961,53	\$0,00
95,00%	95,00%	0,00%	\$63.533,28	\$63.533,28	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$960.800,52	\$960.800,52	\$0,00
96,00%	96,00%	0,00%	\$839.252,51	\$839.252,51	\$0,00





**ANEXO 4**  
**DOCUMENTACIÓN CUMPLIMIENTO LEYES**



**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.

<b>C.U.I.T.</b>	33-71562251-9
Mes - Año	Orig. (0) - Rect. (1/9): 0
02/2022	Servicios Eventuales: No
Empleados en nómina:	51
Suma de Rem. 1:	139.100,00
Suma de Rem. 2:	139.100,00
Suma de Rem. 3:	139.100,00
Suma de Rem. 4:	139.100,00
Suma de Rem. 5:	139.100,00
Suma de Rem. 6:	0,00
Suma de Rem. 7:	0,00
Suma de Rem. 8:	139.100,00
Suma de Rem. 9:	139.100,00
Suma de Rem. 10:	0,00

Apellido y Nombre o Razón Social:

NORBAU S.A.

Nro.  
Verificador:  
749793

Domicilio Fiscal: LEANDRO N ALEM 474 1 A SAN ISIDRO

V 43

<b>I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL</b>		<b>II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES</b>	
a1 - Total de aportes	20.032,30	a1 - Total de aportes	3.614,70
a2 - Aportes a favor	0,00	a2 - Aportes a favor	0,00
<b>a3 - Aportes S.S. a pagar</b>	<b>20.032,30</b>	<b>a3 - Aportes O.S. a pagar</b>	<b>3.614,70</b>
b - Asignaciones familiares pagadas	0,00	b1 - Total de contribuciones	7.229,40
b1 - Total de contribuciones	26.154,60	b2 - Excedentes de contribuciones a favor	0,00
b2 - Asignaciones compensadas	0,00	Subtotal contribuciones O.S.	7.229,40
b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541	0,00	Retenciones	0,00
Subtotal contribuciones S.S.	26.154,60	<b>Contribuciones O.S. a pagar</b>	<b>7.229,40</b>
Retenciones	0,00		
<b>Contribuciones S.S. a pagar</b>	<b>26.154,60</b>		
<b>III - RETENCIONES</b>		<b>IV - VALES ALIMENTARIOS / CAJAS DE ALIMENTOS</b>	
Saldo retenciones período anterior	0,00	Monto base de cálculo	0,00
Retenciones del período	0,00	<b>Contribuciones, Vales Alimentarios y/o Cajas de Alimentos a pagar</b>	0,00
Total retenciones	0,00	<b>Percepciones de Vales Aliment.</b>	0,00
Retenciones aplicadas a Seguridad Social	0,00		
Retenciones aplicadas a Obra Social	0,00	<b>V - RENATRE</b>	
Saldo de retenciones a período futuro	0,00	<b>Total Contribuciones RENATRE</b>	<b>0,00</b>
		<b>Total Seg. Sepelio UATRE</b>	<b>0,00</b>
<b>VI - LEY DE RIESGOS DE TRABAJO</b>		<b>VII - SEGURO DE VIDA</b>	
Cantidad de CUILES con ART	51 5.100,00	Cuiles c/S.C.V.O. - Prima	49 - 1.193,15
Remun. con ART	139.100,00 19.543,55	Costo Emisión:	150,00
<b>L.R.T. total a pagar</b>	<b>24.643,55</b>	<b>S.C.V.O. a Pagar:</b>	<b>1.343,15</b>
Ley 25.922 Encuadre: No Corresponde		Porcentaje: 0,00	Resultado: 0,00
Ley 27.430 - Monto Total Detraido: 0,00			

**VIII - MONTOS QUE SE INGRESAN**

351 - Contribuciones de Seguridad Social	<b>26.154,60</b>	302 - Aportes de Obra Social	<b>3.614,70</b>
301 - Aportes de Seguridad Social	<b>20.032,30</b>	270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos	<b>0,00</b>
360 - Contribuciones RENATRE	<b>0,00</b>	312 - L.R.T.	<b>24.643,55</b>
352 - Contribuciones de Obra Social	<b>7.229,40</b>	028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio	<b>1.343,15</b>
935 - Seg. Sepelio UATRE	<b>0,00</b>		

Forma de Pago: **Efectivo**



**Volante Electrónico de Pago**

**Atención: este VEP esta pendiente de pago y expira en 30 día/s**

Nro. VEP: 928504006

Organismo Recaudador: AFIP

Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ

Descripción Reducida: SIJPDJ02/22

**CUIT: 33-71562251-9**

Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Período: 2022-02

Generado desde la presentación de DJ nro: 838635463

Generado por el Usuario: 20149961179

Fecha Generación: 2022-03-02 Hora: 13:25:23

Día de Expiración: 2022-04-01

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351)	\$26.154,60
EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301)	\$20.032,30
CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL (352)	\$7.229,40
APORTES OBRAS SOCIALES (302)	\$3.614,70
ASEG.RIESGO DE TRABAJO L 24557 (312)	\$24.643,55
SEGURO DE VIDA COLECTIVO (28)	\$1.343,15
<b>Importe total a pagar</b>	<b>\$83.017,70</b>

**Para efectuar el pago ingrese a:**

<https://sib1.interbanking.com.ar/secureLogin.do?from=home>

## Preparación de pagos AFIP

Has sido el último firmante requerido para autorizar la operación.

### Datos de la operación:

N° de operación	123495410
Tipo de operación	Preparación de pagos AFIP
Cuenta a debitar	Cuenta Corriente \$ 5810-8 165-1
Importe a debitar	\$ 83.017,70
Observaciones	F 931 2/2022
Usuarios preparador	Barbero, Ricardo Arturo
Fecha preparación	09/03/2022 10:40:28 a. m.
Fecha imputación	09/03/2022

Número de VEP	Fecha de expiración	Período	Importe	Impuesto
928504006	01/04/2022	202202	\$83.017,70	SIJPDJ02/22

### Firmantes de la operación

Apellido	Nombre	Tipo Doc	Documento	Fecha y hora de firma	Acción
BARBERO	Ricardo Arturo	DU	13407741	2022-03-09 10:40:52 a.m.	Autoriza

Salvo Error u Omisión (S.E.U.O.)



# Constancia de Inscripción / Opción - Monotributo

[\[Ayuda en línea\]](#) [\[Cerrar\]](#)

**NORBAU S.A.** CUIT: **33-71562251-9**

Forma Jurídica: **SOC. ANONIMA**

Fecha Contrato Social: **13-03-2017**

## IMPUESTOS/REGIMENES NACIONALES REGISTRADOS Y FECHA DE ALTA

REG. INF. - PARTICIPACIONES SOCIETARIAS	07-2017
REG. INF. - PRESENTACION DE ESTADOS CONTABLES EN FORMATO PDF	06-2017
GANANCIAS SOCIEDADES	07-2017
IVA	07-2017
REG. SEG. SOCIAL EMPLEADOR	07-2017

Contribuyente no amparado en los beneficios promocionales INDUSTRIALES establecidos por Ley 22021 y sus modificatorias 22702 y 22973, a la fecha de emision de la presente constancia.

**CERTIFICADO DE AFILIACIÓN**

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 01/07/2021 y el 30/06/2022 amparando su personal en relación de dependencia, cuya nómina se detalla abajo.

Incluye cobertura Mercosur de COVID-19 (según Dcto. 39/21).

En el supuesto que se efectuen trabajos en altura, el presente certificado ampara la realización de los mismos por parte de los trabajadores dependientes del empleador NORBAU S.A.

El presente certificado se extiende a pedido del afiliado en Sunchales (SF), el día 2 de marzo de 2022, 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 02/03/2022**

EMPRESA	CONTRATO	PÓLIZA
NORBAU S.A.	625862	4429835

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20948241243	1 ACOSTA IRALA MILCIADES	Régimen General
20331608743	2 ACUÑA MARTINS	Régimen General
20936972722	3 ADORNO FLOR MARCOS ANTONIO	Régimen General
23941557279	4 ANGEL MARTINEZ ESPINDOLA MIGUEL	Régimen General
20955954395	5 AQUINO CACERES JAVIER	Régimen General
20946352110	6 ARZAMENDIA ESCURRA FRANCISCO ARIEL	Régimen General
20929506635	7 ARZAMENDIA ESTECHE FRANCISCO	Régimen General
20949619002	8 AYALA LEDEZMA CESAR	Régimen General
20437292044	9 AZUAGA GARCETE ALEJANDRO	Régimen General
20129105403	10 BARBERO FRANCISCO PABLO	Régimen General
20134077418	11 BARBERO RICARDO ARTURO	Régimen General
20948819253	12 BENITEZ CABAÑAS CESAR	Régimen General

<b>C.U.I.L./D.N.I.</b>	<b>Apellido y nombre</b>	<b>Condición</b>
20941199268	13 BENITEZ CENTURION ANIBAL	Régimen General
20942659769	14 BOGADO SANGUINA MILCIADES RAMON	Régimen General
20953805856	15 BRIZUELA ALCARAZ LORENZO DANIEL	Régimen General
20955705735	16 CABRERA MEDINA LAURO FERNANDO	Régimen General
20954023290	17 CAÑETE CABALLERO JORGE LUIS	Régimen General
20944252151	18 CASTILLO COHENE CIRILO	Régimen General
20948113652	19 CASTILLO COHENE FABIO RAMON	Régimen General
20953536154	20 CASTILLO COHENE FILEMON	Régimen General
20949379184	21 CHAMORRO RAMOS LELIS IVAN	Régimen General
20958690801	22 CHAVEZ DIAZ JORGE DANIEL	Régimen General
20950160366	23 COLLANTE WALTER ALEXIS	Régimen General
23938739803	24 DELGADO IBARRA JUAN	Régimen General
20948251591	25 DOMINGUEZ JOSE LUIS	Régimen General
20457890886	26 ESCOBAR GUZMAN	Régimen General
20955609264	27 ESPINOZA SANCHEZ WILSON	Régimen General
20951216136	28 FERNANDEZ CACERES DIOSNEL	Régimen General
20953956862	29 FERNANDEZ SAMANIEGO LUIS MIGUEL	Régimen General
20405381606	30 FERRUFINO CASTELLON SERGIO LUIS	Régimen General
20960788614	31 FERRUFINO ROJAS SERGIO	Régimen General
20928038743	32 FIGUEREDO DIAZ ANTONIO AUGUSTO	Régimen General
20956589909	33 FUNES CHENA CRISTIAN	Régimen General
20961123608	34 GALEANO GAVILAN RICHARD MARTIN	Régimen General
20956629676	35 GODOY RIVAROLA JORGE RAUL	Régimen General
20950478374	36 GONZALEZ ALMIRON REINALDO	Régimen General
20957649654	37 GONZALEZ VAZQUEZ RODOLFO	Régimen General
20407588038	38 GORDILLO JORGE DAMIAN	Régimen General
20428376456	39 GUTIERREZ BRIZUELA FRANK MANUEL IVAN	Régimen General
20953389429	40 INSFRAN MARTINEZ JULIO CESAR	Régimen General
20392104675	41 LEISS PEÑA FEDERICO ZENON IGNACIO	Régimen General
20279970811	42 LEZCANO OSCAR GUILLERMO	Régimen General
23948651009	43 LOPEZ GONZALEZ RODYS SAUL	Régimen General
20945616882	44 MAIDANA ESPINOLA DERLIS ANTONIO	Régimen General

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20949752136	45 MARECO LUCENA JOEL DARIO	Régimen General
23940721199	46 MARTINEZ ESPINOLA BRIAN JOSUE	Régimen General
20953903270	47 MARTINEZ VERA MARIO RAMON	Régimen General
20960889631	48 NOGUERA NOGUERA ALEXANDRE	Régimen General
20409199365	49 OJEDA CELSO EDUARDO	Régimen General
23946484539	50 PEREIRA VIEDMA ALBERTO ANDRES	Régimen General
20953640164	51 PRIETO VILLALBA EMILIO SEBASTIAN	Régimen General
23933094529	52 RIVEROS GAMARRA GUIDO ISMAEL	Régimen General
20947001516	53 RIVEROS JOSE ANTONIO	Régimen General
20956910537	54 RODRIGUEZ BENITO ANTONIO	Régimen General
20954565603	55 ROMAN COLMAN FAVIO OSMAR	Régimen General
20955333412	56 ROMERO BENITEZ ALDO ARIEL	Régimen General
20947605012	57 RUIZ DIAZ TEODORO FLORENTIN	Régimen General
20209271533	58 SALABERRY CARLOS ALBERTO	Régimen General
20339978531	59 SANCHEZ FELIX ANTONIO	Régimen General
23953923629	60 SANCHEZ MAIDANA WALTER	Régimen General
20266056126	61 SANDOVAL GUILLERMO ALEJANDRO	Régimen General
20141932811	62 SARLINGA OSCAR ALBERTO	Régimen General
20941620885	63 VEGA PEREIRA CARLOS CESAR	Régimen General
23300144799	64 VERA RUBEN DARIO	Régimen General
20958841265	65 VILLALBA VILLALBA RAFAEL	Régimen General

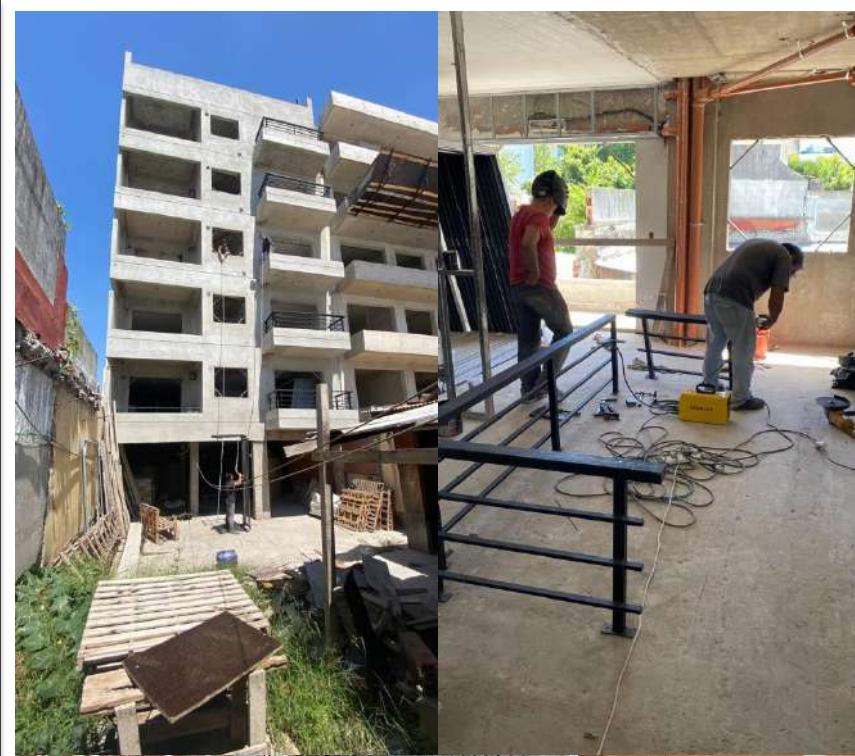
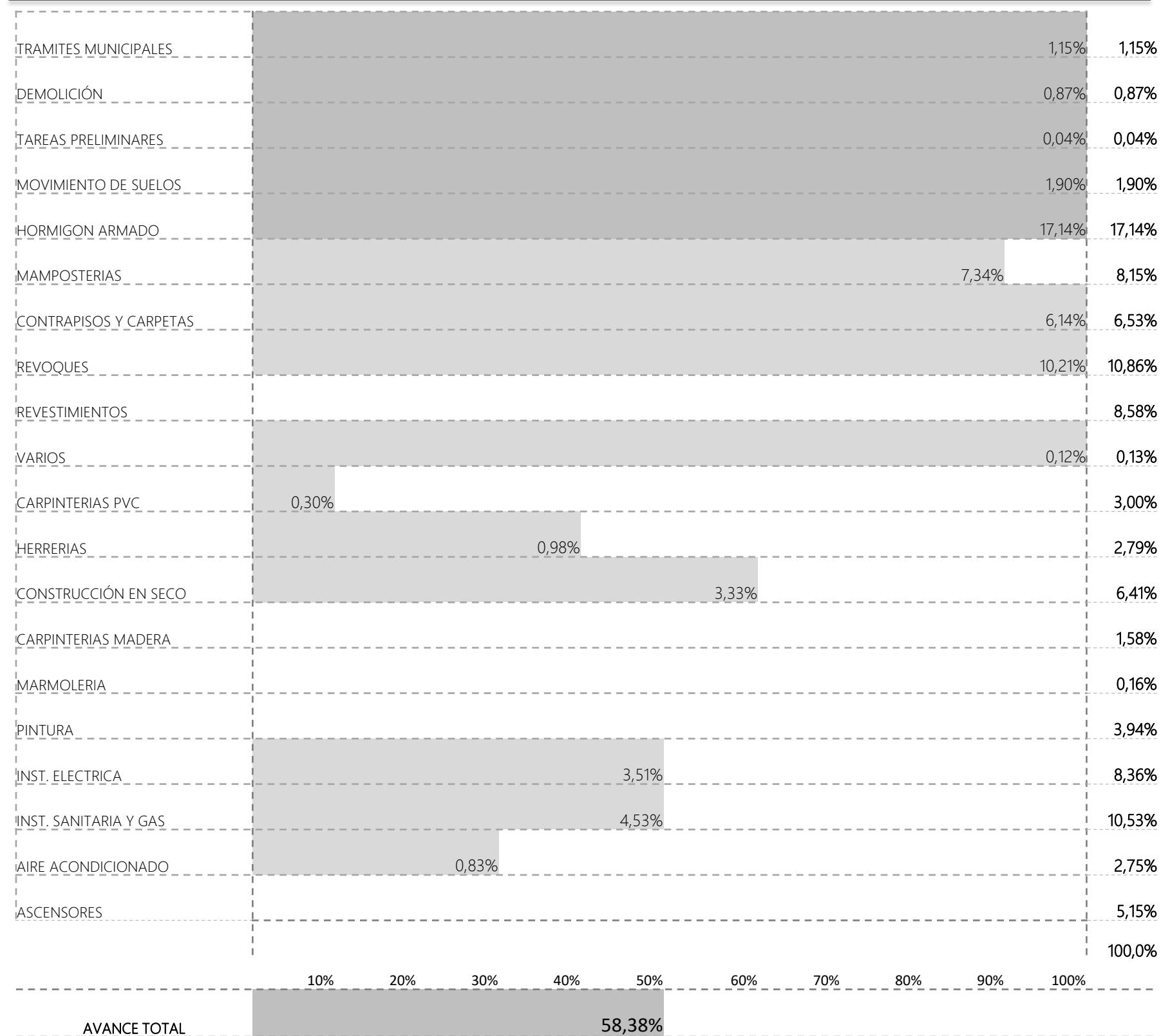
**TOTAL DE EMPLEADOS 65**



Mauricio Miretti  
Gerente de Riesgos del Trabajo  
Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A.

**ANEXO 5**  
**INFORME DEL DESARROLLADOR**

## PORCENTAJES DE AVANCE DE ETAPAS DE OBRA



Buenos Aires, 25 de marzo de 2022

## INFORME TÉCNICO N° 03/67.0 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 22/03/2022.

### 2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT 03/63.0 de fecha 08/11/2021
- Plan Avance de Obras preparado por el Desarrollador en enero 2021
- Certificados del Contratista (**Anexo 3**)
- Documentación cumplimiento de Leyes (**Anexo 4**)
- Informe del Desarrollador de fecha 11/2021 (**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 22/03/2022, durante la cual no había en obra responsable alguno, ni de Induplack SA, ni de la Dirección de Obra.

### 3.- DOCUMENTACIÓN PREVIA

En los Informes Técnicos anteriores, 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: la situación es la siguiente:
  - **Edesur** – factibilidad vencida, sin tener información acerca de su renovación
  - **AySA** – factibilidad vencida el 11/03/2022, se nos envió constancia de solicitud de renovación fechada 02/03/2022
  - **Metrogas** – factibilidad renovada con fecha 17/03/2022, vigencia 12 meses
- 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 08/11/2021, es el siguiente:

- Se han completado (hormigonado) las losas estructurales de s/SS (PB), s/PB (P1), s/1° (P2), s/2° (P3), s/3° (P4), s/4° (P5), s/5° (P6) y s/6° (P7).
- En lo que respecta a la losa s/7° (P8), está hormigonado el núcleo de ascensores y escaleras, como así también un sector de aprox. el 30% de la superficie de la misma, estando en ejecución el encofrado del resto de este nivel.
- No se han ejecutado trabajos de otro rubro que no sea hormigón y la instalación eléctrica que acompaña al mismo.

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	100%	96%	89%	medido sobre certificado contratista
6	MAMPOSTERÍAS	100%	0%	0%	
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	100%	0%	0%	
8	REVOQUES	75%	0%	0%	
9	REVESTIMIENTOS	37%	0%	0%	
10	VARIOS	50%	8%	0%	
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	37%	0%	0%	
12	CONSTRUCCIÓN EN SECO	15%	0%	0%	
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	0%	0%	0%	
14	MARMOLERÍA	0%	0%	0%	
15	PINTURA	0%	0%	0%	
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	61%	10%	10%	asumido valor indicado por Desarrollador
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	50%	0%	0%	
18	AIRE ACONDICIONADO	0%	0%	0%	
19	ASCENSORES	20%	0%	0%	
		63,53%	26,34%	25,27%	

De este cuadro se desprende que el rubro hormigón armado está atrasado (89% de avance contra un previsto del 100%), no habiéndose iniciado aún, ninguno de los restantes rubros que muestran avances en la reprogramación (mamposterías, contrapisos y carpetas, revoques, inst. sanitaria, etc.).

El avance de la obra, según programa, debería ser del **63.53%** mientras que el avance efectivo es del **25.27%**.

El plantel obrero informado por el responsable de H&S del Contratista es de 12 operarios, pero en el día de la visita sólo se relevaron 6.

#### **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° 69 al 02/2022 de la firma **Norbau SA** (**Anexo 3**).

Este certificado de obra (#69) que cubre la segunda quincena del mes de febrero, sólo registra avance en la ejecución de la losa s/7° Piso, lo que responde a la realidad de lo ejecutado.

#### **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 febrero de 2022, así como el Certificado de Cobertura de la ART de fecha 02/03/2022 (**Anexo 4**).

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

Debo poner de manifiesto dos situaciones en particular:

- La obra se ve prolija y limpia en los niveles donde no se registra trabajo alguno
- Sólo se está avanzando solamente en el rubro estructura de hormigón, no registrándose avance alguno en los restantes rubros que deberían, según la programación, estar en ejecución (p.e. mamposterías, contrapisos y carpetas, revoques, inst. sanitaria, etc.).

#### **7.6.- Informes del Desarrollador**

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **03/2022** (**Anexo 5**), en el que se consignan los siguientes avances por rubro:

- Proyecto, Trámites Municipales, Demolición, Preliminares, Movimiento de Suelo – 100%.
- Hormigón Armado – 96%. Mi estimación, basada en la certificación del contratista, es similar (89%)

El Desarrollador declara un avance global de **26,34%** contra mi estimación de **25,27%**.

### **8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- La obra está atrasada respecto a lo planificado en el rubro de Estructura de Hormigón que, según programa debería haber finalizado en agosto 2021
- Asimismo, y también en relación a lo programado, no se han iniciado aún los rubros para los que el programa indica avances (mamposterías, contrapisos, revoques, revestimientos, carpinterías de PVC, construcción en seco, instalaciones sanitaria y gas, montaje de ascensores)

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 LOSA S/7° PISO HORMIGONADA (sector SW)



VISTA DE LOSA S/7° PISO EN PROCESO (sector W)



VISTA DE LOSA s/7° EN PROCESO (sector NE)

## ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

### LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

OBRA: J. B. ALBERDI 5784-5800

FECHA: 22/03/2022

#	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 - solicitada renovación
1.5.2	Gas			renovada 17.03.2022
1.5.3	Agua y Cloaca			vencida 11.03.2022 - solicitud de renovación fecha 02.03.2022
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 Aridos			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 Mano de Obra Hormigón			Certificado Norbau SA #69 H°A° a 02/2022
5.3	INFORMES DE DDO			Emitido 03/2022
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			Norbau de fecha 02/2022 con VEP y pago
6.2	LISTADOS ART			Prevención 02/03/2022

**ANEXO 3**  
**CERTIFICADOS DEL CONTRATISTA**

# FIDEICOMISO ALBERDI 5784 CABA

Variante 1

Inicio de Obra: 26/05/2017

Fecha: **28/2/2022**

**PRESUPUESTO H°A°DE MANO DE OBRA, PUNTALES METALICOS y MADERA ( EXCLUSIVAMENTE),**

Arq.Gastón CAMPORINO

CERTIFICADO N°

**69**

**23/5/2017**

## NORBAU SA

Mano de Obra de Estructura de H°A° Alberdi esq. Larrazabal, con provision de madera y encofrados, de acuerdo a especificaciones remitidas por Ud.

N°	RUBRO
----	-------

UNIDAD	CANT.	MANO DE OBRA		SUBTOTAL
			\$/TOTAL MdeO	

Porcentual			Monto		
Anterior	Acum	Actual	Anterior	Acum	Actual
%	%	%	\$	\$	\$

<b>1</b>	<b>TRABAJOS PRELIMINARES</b>
1,01	Jefe de Obra ( No permanente)
1,02	Camioneta, Te, Oficina
1,03	Obrador, Baño de obra ( a cargo del Comitente), provision sólo de MO
1,04	Administrativo
1,05	Delegado
1,06	Sereno
<b>2</b>	<b>DEMOLICIONES</b>
	No se cotizan
<b>3</b>	<b>MOVIMIENTOS DE SUELOS</b>

				<b>\$ 1.156.921,38</b>
mes	<b>15,00</b>	\$ 20.000,00	\$ 300.000,00	
mes	<b>15,00</b>	\$ 16.626,15	\$ 249.392,30	
		-		
mes	<b>15,00</b>	\$ 16.626,15	\$ 249.392,30	
mes	<b>15,00</b>	\$ 8.313,09	\$ 124.696,28	
mes	<b>15,00</b>	\$ 15.562,70	\$ 233.440,52	
	0,00			<b>\$ -</b>
				<b>\$ 5.719.788,76</b>

	100,00%	100,00%	0,00%	\$300.000,00	\$300.000,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$249.392,30	\$249.392,30	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$249.392,30	\$249.392,30	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$124.696,28	\$124.696,28	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$233.440,52	\$233.440,52	\$0,00

**Primera Etapa Subsuelo**

3,00	Excavacion y retiro de tierra Subsuelos (2), respetando submurales
3.01	excavación bases y zapatas
3.02	relleno y compactación
3.03	retiro de tierra y rocas, incluido fletes
3.04	Viajes de maquina
3.05	Tramites para excavacion ante el GCABA,
3.06	Tecnico Permanente S&H
3.07	Poliza de caucion

m3	<b>5625,90</b>	\$ 450,00	\$ 2.531.655,00	
m3	<b>2720,00</b>	\$ 450,00	\$ 1.224.000,00	
m3	<b>1088,00</b>	\$ 450,00	\$ 489.600,00	
m3	<b>1632,00</b>	\$ 414,68	\$ 676.759,39	
u	<b>20,00</b>	\$ 2.764,52	\$ 55.290,46	
gl	<b>1,00</b>	\$ 63.993,51	\$ 63.993,51	
mes	<b>7,00</b>	\$ 41.949,20	\$ 293.644,40	
mes	<b>7,00</b>	\$ 54.978,00	\$ 384.846,00	

	100,00%	100,00%	0,00%	\$2.531.655,00	\$2.531.655,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.224.000,00	\$1.224.000,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$489.600,00	\$489.600,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$676.759,39	\$676.759,39	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$55.290,46	\$55.290,46	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$63.993,51	\$63.993,51	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$293.644,40	\$293.644,40	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$384.846,00	\$384.846,00	\$0,00

**\$ 16.809.197,34**

<b>4</b>	<b>ESTRUCTURAS ( se proveerá Fenolico negro para encofrado de losas y tabiques submurales)</b>
4,0	Hormigon de Limpieza
4,1	HORMIGON ARMADO
4,2	Bases centradas y excéntricas
4,3	Vigas de encadenado y zapatas corridas
4,4	Perfilado a mano de tabiques submurales
4,5	Tabiques submurales (H°V°) y sus correspondientes zapatas
4,6	Troncos de tabiques y columnas.
4,7	Tensores
4,8	Platea ( incluye compactación)
4,9	Losa S/ 2°Subsuelo
4,10	Losa S/1°Subsuelo
4,11	Losa s/ Planta baja ( h=3,40)
4,12	Losa s/ 1° Piso ( h= 3,20)
4,13	Losa S/2°
4,14	Losa S/3°
4,15	Losa S/4°
4,16	Losa S/5°
4,17	Losa S/6°
4,18	Losa S/7°
4,19	Losa S/8°
4,20	Losa S/9°
4,21	Losa S/10°
4,22	Piso Sala de maquinas ( incluye tabiques)
4,23	Techo Sala de Maquinas ( incluye tabiques)
4,24	Vigas de H° Visto en Fachada y patio interior, realizadas con encofrado metalico la parte curva y con encofrado con fenolico negro la parte recta

m3	<b>52,57</b>	\$ 800,00	\$ 42.052,80	
m3	<b>350,44</b>	\$ 2.455,00	\$ 860.330,20	
m3	<b>53,00</b>	\$ 1.500,00	\$ 79.500,00	
m2	<b>649,80</b>	\$ 85,00	\$ 55.233,00	
m2	<b>649,80</b>	\$ 1.294,13	\$ 840.922,43	
m3	<b>52,57</b>	\$ 1.500,00	\$ 78.849,00	
m3	<b>61,71</b>	\$ 1.500,00	\$ 92.565,00	
m2	<b>860,61</b>	\$ 522,19	\$ 449.401,08	
m2	<b>860,61</b>	\$ 1.500,00	\$ 1.290.915,00	
m2	<b>860,61</b>	\$ 1.500,00	\$ 1.290.915,00	
m2	<b>865,27</b>	\$ 1.600,00	\$ 1.384.432,00	
m2	<b>795,30</b>	\$ 1.600,00	\$ 1.272.480,00	
m2	<b>797,97</b>	\$ 1.320,00	\$ 1.053.320,40	
m2	<b>797,97</b>	\$ 1.320,00	\$ 1.053.320,40	
m2	<b>797,97</b>	\$ 1.320,00	\$ 1.053.320,40	
m2	<b>797,97</b>	\$ 1.320,00	\$ 1.053.320,40	
m2	<b>791,56</b>	\$ 1.320,00	\$ 1.044.859,20	
m2	<b>731,40</b>	\$ 1.320,00	\$ 965.448,00	
m2	<b>731,40</b>	\$ 1.320,00	\$ 965.448,00	
m2	<b>544,04</b>	\$ 1.320,00	\$ 718.132,80	
m2	<b>200,10</b>	\$ 1.320,00	\$ 264.132,00	
m2	<b>62,58</b>	\$ 1.320,00	\$ 82.605,60	
m2	<b>4,24</b>	\$ 2.047,79	\$ 8.682,61	
m2	<b>11,10</b>	\$ 2.047,79	\$ 22.730,42	
ml	<b>593,42</b>	\$ 3.100,00	\$ 1.839.602,00	

	100,00%	100,00%	0,00%	\$42.052,80	\$42.052,80	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$860.330,20	\$860.330,20	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$79.500,00	\$79.500,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$55.233,00	\$55.233,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$840.922,43	\$840.922,43	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$78.849,00	\$78.849,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$92.565,00	\$92.565,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$449.401,08	\$449.401,08	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.290.915,00	\$1.290.915,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.290.915,00	\$1.290.915,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.384.432,00	\$1.384.432,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.272.480,00	\$1.272.480,00	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.053.320,40	\$1.053.320,40	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.053.320,40	\$1.053.320,40	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.053.320,40	\$1.053.320,40	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.044.859,20	\$1.044.859,20	\$0,00
	100,00%	100,00%	0,00%	\$965.448,00	\$965.448,00	\$0,00
	50,00%	60,00%	10,00%	\$482.724,00	\$579.268,80	\$96.544,80
	95,00%	95,00%	0,00%	\$1.747.621,90	\$1.747.621,90	\$0,00

**\$ 1.621.243,11**

<b>5</b>	<b>Otras Tareas</b>
5,0	Escaleras con Nariz metalica y llaneada la pedada (NSC)
5,1	Llaneado de losas con helicóptero y endurecedor
5,2	Aserrado y tomado de de juntas pavimento llaneado, Solo Platea (NSC)

u	<b>13,00</b>	\$ -	\$ -	
m2	<b>5838,34</b>	\$ 166,60	\$ 972.667,44	
ml	<b>0,00</b>	\$ 136,00	\$ -	

	100,00%	100,00%	0,00%	\$972.667,44	\$972.667,44	\$0,00
--	---------	---------	-------	--------------	--------------	--------

5,3	Colocacion de protecciones sobre H° llaneado ( provistas por el propietario; film y fenolicos), posterior retiro de los mismos
5,4	Tanque de Incendio: Incluye excavación, losas y tabiques con amure de tapas de hierro provistas por el comitente
Total m2	
<b>6</b>	<b>LIMPIEZA DE OBRA</b>
6,0	limpieza periódica y final de obra ( no se incluyen volquetes)
<b>7</b>	<b>AYUDA DE GREMIOS, DERECHOS, SEGUROS</b>
7,0	Ing en S&H
7,1	Legajo de S&H
7,20	Armado de defensas perimetrales
7,30	Armado de defensas en troneras submurales
<b>SUBTOTAL</b>	
<b>IVA</b>	
<b>TOTAL</b>	

**Forma de Pago**

Anticipo: 20%  
 Saldo: en Certificaciones quincenales  
 Ser tomara 35% del saldo en m2  
 No se restara Fondo de Garantia del 5%

**Provisiones a cargo del Comitente**

Acero  
 H° Elaborado y Bombas entregado **de acuerdo a plan de trabajos consensuado**  
 Desencofrante  
 Clavos y Alambre  
 Hierro dulce  
 Obrador, Sanitarios, Provisiones de Agua, Luz, Etc,

**Provisiones a cargo de NORBAU SA**

Excavacion y retiro de tierra  
 No se incluye aserrado  
 Llaneado de Losas de acuerdo a pliego  
 No se incluye profesional permanente  
 Ejecucion de escaleras de acuerdo a pliego, **no se considera**  
 Molde metalico para viga de fachada curva  
 Fenolico negro para submurales  
 Fenolico negro y puntales metalicos para losas a la vista  
**NO** se considera depresion de napa  
**NO** se considera ningún tipo de demolición, ni retiro de escombros de demolicion  
 MC: CAC MO base: Marzo 2018

m2	<b>5838,34</b>	\$ 25,50	\$ <b>148.877,67</b>
m2	<b>163,30</b>	\$ 3.060,00	\$ <b>499.698,00</b>
	<b>8852,12</b>		
			<b>\$ 254.380,10</b>
mes	15,00	\$ 16.958,67	\$ 254.380,10
			<b>\$ 1.138.470,34</b>
mes	15,00	\$ 3.717,80	\$ 55.767,00
u	1,00	\$ 4.703,34	\$ 4.703,34
u	4,00	\$ 221.000,00	\$ 884.000,00
u	4,00	\$ 48.500,00	\$ 194.000,00
			<b>\$ 26.700.001,03</b>
	<b>10,5%</b>		<b>\$ 2.803.500,11</b>
			<b>\$ 29.503.501,13</b>

21,33333333

100,00%	100,00%	0,00%	\$148.877,67	\$148.877,67	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$499.698,00	\$499.698,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$254.380,10	\$254.380,10	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$55.767,00	\$55.767,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$4.703,34	\$4.703,34	\$0,00
80,00%	85,00%	5,00%	\$707.200,00	\$751.400,00	\$44.200,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$194.000,00	\$194.000,00	\$0,00

<b>Subtotal</b>		<b>\$24.852.213,49</b>	<b>\$24.992.958,29</b>	<b>\$140.744,80</b>
<b>Desacopio</b>	<b>20%</b>	<b>\$ 4.970.442,70</b>	<b>\$ 4.998.591,66</b>	<b>\$ 28.148,96</b>
<b>Fondo garantia</b>	<b>0%</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Subtotal</b>		<b>\$ 19.881.770,79</b>	<b>\$ 19.994.366,63</b>	<b>\$ 112.595,84</b>
<b>MC 1</b>	<b>303,04%</b>			<b>\$ 341.213,54</b>
<b>Sutotal</b>		<b>\$ 19.881.770,79</b>	<b>\$ 19.994.366,63</b>	<b>\$ 453.809,38</b>

<b>Iva</b>	<b>10,5%</b>			<b>\$ 47.649,99</b>
<b>Total</b>				<b>\$ 501.459,37</b>

<b>Indice CAC</b>		
Base	03/18	243,2
<b>Actual</b>	<b>01/22</b>	<b>980,2</b>
Variación Porcentual		303,04%

**ANEXO 4**  
**DOCUMENTACIÓN CUMPLIMIENTO DE LEYES**



**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.

<b>C.U.I.T.</b>	33-71562251-9
Mes - Año	Orig. (0) - Rect. (1/9): 0
02/2022	Servicios Eventuales: No
Empleados en nómina:	51
Suma de Rem. 1:	139.100,00
Suma de Rem. 2:	139.100,00
Suma de Rem. 3:	139.100,00
Suma de Rem. 4:	139.100,00
Suma de Rem. 5:	139.100,00
Suma de Rem. 6:	0,00
Suma de Rem. 7:	0,00
Suma de Rem. 8:	139.100,00
Suma de Rem. 9:	139.100,00
Suma de Rem. 10:	0,00

Apellido y Nombre o Razón Social:

NORBAU S.A.

Nro.  
Verificador:  
749793

V 43

Domicilio Fiscal: LEANDRO N ALEM 474 1 A SAN ISIDRO

<b>I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL</b>		<b>II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES</b>	
a1 - Total de aportes	20.032,30	a1 - Total de aportes	3.614,70
a2 - Aportes a favor	0,00	a2 - Aportes a favor	0,00
<b>a3 - Aportes S.S. a pagar</b>	<b>20.032,30</b>	<b>a3 - Aportes O.S. a pagar</b>	<b>3.614,70</b>
b - Asignaciones familiares pagadas	0,00	b1 - Total de contribuciones	7.229,40
b1 - Total de contribuciones	26.154,60	b2 - Excedentes de contribuciones a favor	0,00
b2 - Asignaciones compensadas	0,00		
b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541	0,00	Subtotal contribuciones O.S.	7.229,40
Subtotal contribuciones S.S.	26.154,60	Retenciones	0,00
Retenciones	0,00	<b>Contribuciones O.S. a pagar</b>	<b>7.229,40</b>
<b>Contribuciones S.S. a pagar</b>	<b>26.154,60</b>		
<b>III - RETENCIONES</b>		<b>IV - VALES ALIMENTARIOS / CAJAS DE ALIMENTOS</b>	
Saldo retenciones período anterior	0,00	Monto base de cálculo	0,00
Retenciones del período	0,00	<b>Contribuciones, Vales Alimentarios y/o Cajas de Alimentos a pagar</b>	0,00
Total retenciones	0,00	<b>Percepciones de Vales Aliment.</b>	0,00
Retenciones aplicadas a Seguridad Social	0,00		
Retenciones aplicadas a Obra Social	0,00	<b>V - RENATRE</b>	
Saldo de retenciones a período futuro	0,00	<b>Total Contribuciones RENATRE</b>	<b>0,00</b>
		<b>Total Seg. Sepelio UATRE</b>	<b>0,00</b>
<b>VI - LEY DE RIESGOS DE TRABAJO</b>		<b>VII - SEGURO DE VIDA</b>	
Cantidad de CUILES con ART	51 5.100,00	Cuiles c/S.C.V.O. - Prima	49 - 1.193,15
Remun. con ART	139.100,00 19.543,55	Costo Emisión:	150,00
<b>L.R.T. total a pagar</b>	<b>24.643,55</b>	<b>S.C.V.O. a Pagar:</b>	<b>1.343,15</b>

Ley 25.922 Encuadre: No Corresponde

Porcentaje: 0,00

Resultado:  
0,00

Ley 27.430 - Monto Total Detraído: 0,00

**VIII - MONTOS QUE SE INGRESAN**

351 - Contribuciones de Seguridad Social	<b>26.154,60</b>	302 - Aportes de Obra Social	<b>3.614,70</b>
301 - Aportes de Seguridad Social	<b>20.032,30</b>	270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos	<b>0,00</b>
360 - Contribuciones RENATRE	<b>0,00</b>	312 - L.R.T.	<b>24.643,55</b>
352 - Contribuciones de Obra Social	<b>7.229,40</b>	028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio	<b>1.343,15</b>
935 - Seg. Sepelio UATRE	<b>0,00</b>		

Forma de Pago: **Efectivo**



**Volante Electrónico de Pago**

**Atención: este VEP esta pendiente de pago y expira en 30 día/s**

Nro. VEP: 928504006

Organismo Recaudador: AFIP

Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ

Descripción Reducida: SIJPDJ02/22

**CUIT: 33-71562251-9**

Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Período: 2022-02

Generado desde la presentación de DJ nro: 838635463

Generado por el Usuario: 20149961179

Fecha Generación: 2022-03-02 Hora: 13:25:23

Día de Expiración: 2022-04-01

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351)	\$26.154,60
EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301)	\$20.032,30
CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL (352)	\$7.229,40
APORTES OBRAS SOCIALES (302)	\$3.614,70
ASEG.RIESGO DE TRABAJO L 24557 (312)	\$24.643,55
SEGURO DE VIDA COLECTIVO (28)	\$1.343,15
<b>Importe total a pagar</b>	<b>\$83.017,70</b>

**Para efectuar el pago ingrese a:**

<https://sib1.interbanking.com.ar/secureLogin.do?from=home>

## Preparación de pagos AFIP

Has sido el último firmante requerido para autorizar la operación.

### Datos de la operación:

N° de operación	123495410
Tipo de operación	Preparación de pagos AFIP
Cuenta a debitar	Cuenta Corriente \$ 5810-8 165-1
Importe a debitar	\$ 83.017,70
Observaciones	F 931 2/2022
Usuarios preparador	Barbero, Ricardo Arturo
Fecha preparación	09/03/2022 10:40:28 a. m.
Fecha imputación	09/03/2022

Número de VEP	Fecha de expiración	Período	Importe	Impuesto
928504006	01/04/2022	202202	\$83.017,70	SIJPDJ02/22

### Firmantes de la operación

Apellido	Nombre	Tipo Doc	Documento	Fecha y hora de firma	Acción
BARBERO	Ricardo Arturo	DU	13407741	2022-03-09 10:40:52 a.m.	Autoriza

Salvo Error u Omisión (S.E.U.O.)



## Constancia de Inscripción / Opción - Monotributo

[Ayuda en línea] [Cerrar]

**NORBAU S.A.** CUIT: **33-71562251-9**

Forma Jurídica: **SOC. ANONIMA**

Fecha Contrato Social: **13-03-2017**

### IMPUESTOS/REGIMENES NACIONALES REGISTRADOS Y FECHA DE ALTA

REG. INF. - PARTICIPACIONES SOCIETARIAS	07-2017
REG. INF. - PRESENTACION DE ESTADOS CONTABLES EN FORMATO PDF	06-2017
GANANCIAS SOCIEDADES	07-2017
IVA	07-2017
REG. SEG. SOCIAL EMPLEADOR	07-2017

Contribuyente no amparado en los beneficios promocionales INDUSTRIALES establecidos por Ley 22021 y sus modificatorias 22702 y 22973, a la fecha de emision de la presente constancia.

**CERTIFICADO DE AFILIACIÓN**

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 01/07/2021 y el 30/06/2022 amparando su personal en relación de dependencia, cuya nómina se detalla abajo.

Incluye cobertura Mercosur de COVID-19 (según Dcto. 39/21).

En el supuesto que se efectuen trabajos en altura, el presente certificado ampara la realización de los mismos por parte de los trabajadores dependientes del empleador NORBAU S.A.

El presente certificado se extiende a pedido del afiliado en Sunchales (SF), el día 2 de marzo de 2022, 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 02/03/2022**

EMPRESA	CONTRATO	PÓLIZA
NORBAU S.A.	625862	4429835

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20948241243	1 ACOSTA IRALA MILCIADES	Régimen General
20331608743	2 ACUÑA MARTINS	Régimen General
20936972722	3 ADORNO FLOR MARCOS ANTONIO	Régimen General
23941557279	4 ANGEL MARTINEZ ESPINDOLA MIGUEL	Régimen General
20955954395	5 AQUINO CACERES JAVIER	Régimen General
20946352110	6 ARZAMENDIA ESCURRA FRANCISCO ARIEL	Régimen General
20929506635	7 ARZAMENDIA ESTECHE FRANCISCO	Régimen General
20949619002	8 AYALA LEDEZMA CESAR	Régimen General
20437292044	9 AZUAGA GARCETE ALEJANDRO	Régimen General
20129105403	10 BARBERO FRANCISCO PABLO	Régimen General
20134077418	11 BARBERO RICARDO ARTURO	Régimen General
20948819253	12 BENITEZ CABAÑAS CESAR	Régimen General

<b>C.U.I.L./D.N.I.</b>	<b>Apellido y nombre</b>	<b>Condición</b>
20941199268	13 BENITEZ CENTURION ANIBAL	Régimen General
20942659769	14 BOGADO SANGUINA MILCIADES RAMON	Régimen General
20953805856	15 BRIZUELA ALCARAZ LORENZO DANIEL	Régimen General
20955705735	16 CABRERA MEDINA LAURO FERNANDO	Régimen General
20954023290	17 CAÑETE CABALLERO JORGE LUIS	Régimen General
20944252151	18 CASTILLO COHENE CIRILO	Régimen General
20948113652	19 CASTILLO COHENE FABIO RAMON	Régimen General
20953536154	20 CASTILLO COHENE FILEMON	Régimen General
20949379184	21 CHAMORRO RAMOS LELIS IVAN	Régimen General
20958690801	22 CHAVEZ DIAZ JORGE DANIEL	Régimen General
20950160366	23 COLLANTE WALTER ALEXIS	Régimen General
23938739803	24 DELGADO IBARRA JUAN	Régimen General
20948251591	25 DOMINGUEZ JOSE LUIS	Régimen General
20457890886	26 ESCOBAR GUZMAN	Régimen General
20955609264	27 ESPINOZA SANCHEZ WILSON	Régimen General
20951216136	28 FERNANDEZ CACERES DIOSNEL	Régimen General
20953956862	29 FERNANDEZ SAMANIEGO LUIS MIGUEL	Régimen General
20405381606	30 FERRUFINO CASTELLON SERGIO LUIS	Régimen General
20960788614	31 FERRUFINO ROJAS SERGIO	Régimen General
20928038743	32 FIGUEREDO DIAZ ANTONIO AUGUSTO	Régimen General
20956589909	33 FUNES CHENA CRISTIAN	Régimen General
20961123608	34 GALEANO GAVILAN RICHARD MARTIN	Régimen General
20956629676	35 GODOY RIVAROLA JORGE RAUL	Régimen General
20950478374	36 GONZALEZ ALMIRON REINALDO	Régimen General
20957649654	37 GONZALEZ VAZQUEZ RODOLFO	Régimen General
20407588038	38 GORDILLO JORGE DAMIAN	Régimen General
20428376456	39 GUTIERREZ BRIZUELA FRANK MANUEL IVAN	Régimen General
20953389429	40 INSFRAN MARTINEZ JULIO CESAR	Régimen General
20392104675	41 LEISS PEÑA FEDERICO ZENON IGNACIO	Régimen General
20279970811	42 LEZCANO OSCAR GUILLERMO	Régimen General
23948651009	43 LOPEZ GONZALEZ RODYS SAUL	Régimen General
20945616882	44 MAIDANA ESPINOLA DERLIS ANTONIO	Régimen General

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20949752136	45 MARECO LUCENA JOEL DARIO	Régimen General
23940721199	46 MARTINEZ ESPINOLA BRIAN JOSUE	Régimen General
20953903270	47 MARTINEZ VERA MARIO RAMON	Régimen General
20960889631	48 NOGUERA NOGUERA ALEXANDRE	Régimen General
20409199365	49 OJEDA CELSO EDUARDO	Régimen General
23946484539	50 PEREIRA VIEDMA ALBERTO ANDRES	Régimen General
20953640164	51 PRIETO VILLALBA EMILIO SEBASTIAN	Régimen General
23933094529	52 RIVEROS GAMARRA GUIDO ISMAEL	Régimen General
20947001516	53 RIVEROS JOSE ANTONIO	Régimen General
20956910537	54 RODRIGUEZ BENITO ANTONIO	Régimen General
20954565603	55 ROMAN COLMAN FAVIO OSMAR	Régimen General
20955333412	56 ROMERO BENITEZ ALDO ARIEL	Régimen General
20947605012	57 RUIZ DIAZ TEODORO FLORENTIN	Régimen General
20209271533	58 SALABERRY CARLOS ALBERTO	Régimen General
20339978531	59 SANCHEZ FELIX ANTONIO	Régimen General
23953923629	60 SANCHEZ MAIDANA WALTER	Régimen General
20266056126	61 SANDOVAL GUILLERMO ALEJANDRO	Régimen General
20141932811	62 SARLINGA OSCAR ALBERTO	Régimen General
20941620885	63 VEGA PEREIRA CARLOS CESAR	Régimen General
23300144799	64 VERA RUBEN DARIO	Régimen General
20958841265	65 VILLALBA VILLALBA RAFAEL	Régimen General

**TOTAL DE EMPLEADOS 65**



Mauricio Miretti  
Gerente de Riesgos del Trabajo  
Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A.

**ANEXO 5**  
**INFORME DEL DESARROLLADOR**

## PORCENTAJES DE AVANCE DE ETAPAS DE OBRA

PROYECTO		7,00%	7,00%
TRAMITES MUNICIPALES		1,15%	1,15%
DEMOLICIÓN		0,87%	0,87%
TAREAS PRELIMINARES		0,04%	0,04%
MOVIMIENTO DE SUELOS		1,90%	1,90%
HORMIGON ARMADO		14,53%	15,14%
MAMPOSTERIAS			6,15%
CONTRAPISOS Y CARPETAS			6,53%
REVOQUES			9,36%
REVESTIMIENTOS			8,58%
VARIOS	0,01%		0,13%
CARPINTERIAS PVC			3,00%
HERRERIAS			2,79%
CONSTRUCCIÓN EN SECO			6,41%
CARPINTERIAS MADERA			1,58%
MARMOLERIA			0,16%
PINTURA			2,44%
INST. ELECTRICA	0,84%		8,36%
INST. SANITARIA Y GAS			10,53%
AIRE ACONDICIONADO			2,75%
ASCENSORES			5,15%
			100,0%
AVANCE TOTAL	26,34%		



INFORME

Marzo

2022

AVANCE TOTAL DE OBRA



**26,34%**

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

**INDUPLACK**  
construimos más

Buenos Aires, 25 de marzo de 2022

## INFORME TÉCNICO N° 03/68.0 SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS OBRA J. B. ALBERDI 6683 - 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 22/03/2022.

### 2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT 03.64.0 de fecha 12/11/2021
- Certificado del Contratista (**Anexo 3**)
- Documentación cumplimiento de Leyes (**Anexo 4**)
- Informe del Desarrollador de fecha 02/2022 (**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 22/03/2022, ocasión en la que fui atendido por el **Arq. Nicolás Lage** de Induplack SA.

### 3.- DOCUMENTACIÓN PREVIA

En el Informe Técnico IT 03.64.0 de fecha 12/11/2021, 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:
  - **Edesur** – se nos envió copia del Informe de una reunión celebrada vía Zoom el día 21/02/2022 entre la firma e **Induplack**, en la que se analizaron alternativas para la SET que debe equipar la firma **Edesur**. El trámite está en proceso.
  - **Metrogas** – se nos envió copia de la renovación de factibilidad de fecha 11/03/2022 con una vigencia de 12 meses
  - **AySA** – la factibilidad otorgada venció el 05/03/2022 y no tenemos documentación acerca del trámite de renovación
- Relevamiento de linderos
- Planos de Demolición y de Obra Nueva Registrados

### 4.- PLANOS MUNICIPALES

El proyecto cuenta sólo con planos registrados de arquitectura, estructura y ascensores. No obstante, a la fecha no tenemos novedades acerca del registro de los planos de Condiciones contra Incendio y de Instalaciones (Eléctrica, Sanitaria, Gas, Incendio y Ventilaciones Mecánicas).

## 5.- PERMISOS DE OBRA

Con el registro de planos de arquitectura y estructura, queda habilitado el inicio de la obra de construcción nueva. La falta de registro de los restantes puede significar un problema en el caso que el GCBA realice una inspección de la obra.

## 6.- INICIO DE OBRA

La obra está iniciada y en la fase de ejecución de obras de terminación (construcción en seco, yesería, pisos, colocaciones, etc.)

## 7.- ESTADO DE LA OBRA

### 7.1 Avance de Obras

En la visita realizada se comprobó:

- **Movimiento de suelo y estructura de hormigón** –completos
- **Albañilería** – sólo falta construir los tabiques de la PB los que no se encaran para no entorpecer la logística de la obra.
- **Contrapisos y Carpetas** - están ejecutados en todos los pisos
- **Revoques** – se han ejecutado los revoques de frente, contrafrente y ambas medianeras, faltando sólo completar los revoques de linderos en el contrafrente. Están ejecutados los revoques de albañilería en los palieres de todos los pisos, como así también está revocada la escalera, estando en ejecución las pedadas y narices de terminación de la escalera en los pisos inferiores.
- **Yesería** – está prácticamente terminada en todos los pisos, faltando sólo detalles de ajuste y terminación.
- **Construcción en seco** – está ejecutada la totalidad de la estructura de tabiques estando emplacados en una cara, excepto en el piso 1º que están sin emplacar. Se inició estructura y emplacado para ciellorrasos en los pisos superiores.
- **Carpinterías** – Están colocadas las carpinterías de PVC del frente, excepto las de los 2 laterales que aún no llegaron a obra. Están colocadas todas las carpinterías de contrafrente. Asimismo, están montadas las puertas de madera de todos los pisos
- **Herrerías** – están colocadas la totalidad de barandas de balcones en frente y contrafrente.
- **Pisos y Revestimientos** – se están colocando pisos de porcelanato en unidades de los pisos 2º al 8º. No hay todavía colocación de revestimientos pero se nos informó que se espera iniciar estos trabajos en las próximas 2 semanas.
- **Pintura** – están pintados frente, contrafrente, patios y medianeras
- **Instalación eléctrica** – se ha avanzado en el tendido de conductos y amurado de cajas en mampostería, en todos los pisos, no habiéndose cableado por peligro de robo de los cables.

- **Instalación sanitaria** – se avanzó en la terminación de distribución de agua fría y caliente, habiéndose colocado la totalidad de bañeras. Asimismo, se está trabajando en el tendido de cañerías de gas.
- **Instalación aire acondicionado** – se han tendido las cañerías que vinculan las unidades exteriores e interiores, faltando sólo terminar y sería donde se ejecutaron estos trabajos
- **Ascensor** – según manifestó el **Arq. Lage**, se aguarda la entrada del montador del ascensor para esta misma semana.
- **Fondo** – no se ha intervenido aún
- **Azotea** – está revocada pero faltan terminaciones. Están colocadas las carpinterías.

Se me informó que el plantel obrero asciende a 11 personas (4 albañiles, 2 sanitarios, 2 electricistas y 3 durleros).

En el cuadro siguiente, se informa el estado de avance de obra al 02/2022, según el programa del Plan de Avance de Obra presentado por el Desarrollador en enero 2021, el avance declarado por el mismo en su informe y lo verificado por el suscrito:

#	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	100%	100%	100%	
6	MAMPOSTERÍAS	100%	91%	91%	calculado de certificado del Contratista
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	100%	77%	77%	calculado de certificado del Contratista
8	REVOQUES	100%	91%	91%	calculado de certificado del Contratista
9	REVESTIMIENTOS	100%	5%	0%	
10	VARIOS	100%	77%	77%	asumido valor informado por el Desarrollador
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	100%	47%	75%	estimación propia
12	CONSTRUCCIÓN EN SECO	100%	56%	56%	estimación propia
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	100%	0%	50%	estimación propia
14	MARMOLERÍA	100%	0%	0%	
15	PINTURA	100%	18%	20%	calculado de certificado del Contratista
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	100%	58%	58%	asumido valor informado por el Desarrollador
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	100%	65%	62%	calculado de certificado del Contratista
18	AIRE ACONDICIONADO	100%	15%	15%	asumido valor informado por el Desarrollador
19	ASCENSORES	100%	5%	0%	estimación propia
		100,00%	63,84%	66,35%	

De este cuadro se desprende que, si bien la obra según la reprogramación de fecha 01/2021 debería estar finalizada, a 02/2022 está con un 66,35% de avance, faltando todavía muchos trabajos para completarla.

El **Arq. Lage** nos informó que su estimación de completamiento de la obra es 09/2022, es decir 9 meses más tarde de lo previsto.

## 7.2.- Planos Ejecutivos

No tengo novedad alguna sobre este tema.

### 7.3.- Certificados de Contratistas

Se me envió copia de los siguientes certificados de obra (**Anexo 3**):

- N° 31 de Tritone SA de fecha 02/2022, por tareas de albañilería, construcción en seco y pintura
- N° 22 de Tritone SA de fecha 02/2022, por tareas de instalación sanitaria, incendio y gas

En todos los casos, los avances son razonables y se ajustan a lo que se observó en obra.

### 7.4.- Documentación Cumplimiento de Leyes (Anexo 4)

Se me envió copia del F931 de la contratista **Tritone SA** correspondientes al mes de febrero de 2022, con su correspondiente VEP.

Se nos envió también, copia del Certificado de Cobertura de **GALENO ART** de fecha 17/03/2022.

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

La obra ya ha entrado en la etapa de terminaciones pero entendemos que no hay una suficiente asignación de recursos como para poder completar satisfactoriamente las obras de terminación en plazos razonables.

De mediar una asignación más importante de recursos, teniendo en cuenta que las tareas de terminación involucran diferentes especialidades (colocación de cerámicos, emplacado Durlock en tabiques y cielorrasos, yesería, colocación muebles, colocación artefactos y griferías, etc.) que pueden trabajar simultáneamente, la obra podría estar completada en 3 a 4 meses.

### 7.6.- Informes del Desarrollador

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **02/2022 (Anexo 5)**, en el que se consignan los siguientes avances por rubro:

- **Proyecto, Trámites Municipales, Demolición, Preliminares, Movimiento de Suelos, Hormigón Armado** – 100%.
- **Mamposterías** – 91%. Estoy de acuerdo
- **Contrapisos y Carpetas** – 77%. Estoy de acuerdo
- **Revoques** – 91%. Estoy de acuerdo
- **Revestimientos** – se informa 5% pero todavía no se han iniciado
- **Varios** – Coincidimos
- **Carpinterías y Herrerías** – 47%. Mi estimación es del 75% porque, están colocadas gran parte de las aberturas de PVC (faltan sólo 2 líneas en todos los pisos), y todas las barandas de balcones.
- **Construcción en seco** – 56%. Coincidimos.
- **Carpinterías de madera** – informa 0% mientras que mi estimación es del 50%, habida cuenta que están colocadas la mayor parte de estas aberturas

- **Pintura** – informa 18% mientras mi estimación sobre la base de la certificación del contratista es 20%
- **Instalaciones** – en general coincidimos con los porcentajes informados
- **Ascensor** – informa 5% de avance pero todavía no se han iniciado las tareas en obra ni hay acopiado material alguno.

El Desarrollador declara un avance global de **63.84%** en tanto que mi propia estimación es **66.35%**.

## 8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- **La obra debería haberse terminado en diciembre de 2021 y todavía restan ejecutar gran cantidad de trabajos (aprox. un 34% medido en avances de certificación)**
- **Se sugiere solicitar al Desarrollador un incremento de mano de obra y recursos para poder completar la obra en un plazo razonable de 3 a 4 meses (en lugar del estimado de 6 meses)**

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 DEL FRENTE



VISTA DEL CONTRAFRENTE



VISTA DE ESTADO UNIDAD PISO 1°



VISTA DE ESTADO UNIDAD PISO 1°



VISTA DE ESTADO DE UNIDAD PISO 2°



VISTA ESTADO UNIDAD PISO 2°

## ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

### LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

OBRA: J. B. ALBERDI 6683

FECHA: 22/03/2022

#	DESIGNACIÓN	SI	NO	Observaciones
1	DOCUMENTACIÓN PREVIA			
1.1	CÓMPUTO MÉTRICO			Informe DP&A #159/04.0
1.2	PROGRAMA DE OBRA			Informe DP&A #159/04.0
1.3	PLANILLA DE UNIDADES Y SUPERFICIES			Informe DP&A #159/04.0
1.4	ESTUDIO DE SUELO			AGH 07/2017
1.5	FACTIBILIDADES			
1.5.1	Energía Eléctrica			Reunión para solicitar suministro 21-02-2022
1.5.2	Gas			Factibilidad 11.03.2022
1.5.3	Agua y Cloaca			AySA 05.03.2021 - validez 12 meses - vencida
1.6	RELEVAMIENTO MEDIANERAS			Actuación Notarial de fecha 24/05/2017
2	PLANOS MUNICIPALES			
2.1	ARQUITECTURA			Registrado bajo número Exp. 28883747-17 fecha 31/05/2018
2.2	CONDICIONES CONTRA INCENDIO			Planos aún sin registro
2.3	ESTRUCTURA			Registrado bajo número Exp. 28883747-17 fecha 31/05/2018
2.4	INST. ELÉCTRICA			Planos aún sin registro
2.5	INST. SANITARIA			Planos aún sin registro
2.6	INST. VENTILACIONES MECÁNICAS			Planos aún sin registro
2.7	ASCENSORES			Registrado bajo número Exp. 28883747-17 fecha 31/05/2018
3	PERMISO DE OBRA			
3.1	LIQUIDACIÓN DE DERECHOS			
3.1.1	Derechos de Construcción			04/10/2017
3.1.2	Derecho de Registro de Planos			
3.1.3	Impuesto a la Generación de Aridos			28/09/2017
4	INICIO DE OBRA			
4.1	DEMOLICIÓN			
4.1.1	Plano de Demolición			Registro 02/2018 - Exp. 2888XXX (ilegible)
4.1.2	Solicitud Inspección Ley 4268			Informe de Inspección Final de fecha 19/06/2018
4.2	EXCAVACIÓN			
4.2.1	Solicitud Inspección Ley 4268			Informe AVO excavación con fecha 23/11/2018 OK
5	DOCUMENTACIÓN OBRA			
5.1	PLANOS EJECUTIVOS			Plano Arquitectura Planta Tipo - Plano Replanteo Fundaciones
5.2	CERTIFICADOS DE AVANCE			
	Albañilería, Construcción en seco y Pintura			Certificado de Tritone SA de fecha 02/2022
	Inst. Sanitaria, Gas e Incendio			Certificado de Tritone SA de fecha 02/2022
5.3	INFORMES DE DDO			de fecha 02/2022
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			F931 de Tritone - 02/2022, con VEP y pago
6.2	LISTADOS ART			Certificado de cobertura Galeno ART de fecha 17/03/2022

**ANEXO 3**  
**CERTIFICADOS DE CONTRATISTAS**

**ALBERDI 6683**

Albañilería, Construcción en Seco y Pintura

DESDE  
HASTA**14 DE FEBRERO DE 2022****28 DE FEBRERO DE 2022****C31**

ITEM	RUBRO	DETALLE			TOTAL	Certificado Anterior Acum. (%)	Certificado ACTUAL (%)	Certificado TOTAL Acumulado (%)	Certificado Anterior Acum. (\$)	Certificado ACTUAL (\$)	Certificado TOTAL Acumulado (\$)
<b>1</b>	<b>TAREAS PRELIMINARES</b>										
1.1	Obrador y Baño de obra	gl	1,00	120.000,00	120.000,00	100,00		100,00	120.000,00	0,00	120.000,00
1.2	Armado de guinche y andamios	gl	1,00	177.912,00	177.912,00	100,00		100,00	177.912,00	0,00	177.912,00
1.3	Replanteo general de obra	gl	1,00	11.119,50	11.119,50	75,00		75,00	8.339,63	0,00	8.339,63
1.4	Jefe de Obra	gl	1,00	146.777,40	146.777,40	75,00		75,00	110.083,05	0,00	110.083,05
1.5	Camioneta, Te, Oficina	gl	1,00	106.747,20	106.747,20	75,00		75,00	80.060,40	0,00	80.060,40
1.6	Capataz	gl	1,00	311.346,00	311.346,00	75,00		75,00	233.509,50	0,00	233.509,50
1.7	Administrativo	gl	1,00	131.654,88	131.654,88	75,00		75,00	98.741,16	0,00	98.741,16
1.8	Sereno	gl	1,00	124.538,40	124.538,40	75,00		75,00	93.403,80	0,00	93.403,80
1.9	Legajo de SeH	gl	1,00	8.867,89	8.867,89	100,00		100,00	8.867,89	0,00	8.867,89
1.10	Ingeniero en SeH	gl	1,00	62.269,20	62.269,20	75,00		75,00	46.701,90	0,00	46.701,90
<b>2</b>	<b>MAMPOSTERIAS</b>										
2.1	Elevación ladrillo hueco 12x18x33 (fachadas)	m2	418,88	375,09	157.117,70	100,00		100,00	157.117,70	0,00	157.117,70
2.2	Elevación ladrillo hueco 12x18x33 (palieres)	m2	406,53	375,09	152.485,34	100,00		100,00	152.485,34	0,00	152.485,34
2.3	Elevación ladrillo hueco 12x18x33 (PB y azotea)	m2	179,51	375,09	67.332,41	90,00		90,00	60.599,17	0,00	60.599,17
2.4	Elevación ladrillo hueco portante 12x18x33 (divisores de unidades)	m2	497,33	375,09	186.543,51	100,00		100,00	186.543,51	0,00	186.543,51
2.5	Elevación ladrillo hueco portante 12x19x33 (medianeras y patios)	m2	824,55	375,09	309.280,46	100,00		100,00	309.280,46	0,00	309.280,46
2.6	Rampa y escalera de acceso al edificio	gl	1,00	77.338,50	77.338,50	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3</b>	<b>CONTRAPISOS Y CARPETAS</b>										
3.1	Contrapiso sobre terreno natural sector hall y local PB	m2	235,77	273,30	64.435,94	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
3.2	Contrapiso con pendiente en balcones	m2	126,00	333,07	41.966,82	100,00		100,00	41.966,82	0,00	41.966,82
3.3	Contrapiso con pendiente en terrazas	m2	237,11	333,07	78.974,23	100,00		100,00	78.974,23	0,00	78.974,23
3.4	Contrapiso de cascotes en vereda	m2	45,98	189,34	8.705,85	100,00		100,00	8.705,85	0,00	8.705,85
3.5	Contrapiso de cascotes sobre losas e: 5cm	m2	1.559,25	96,66	150.717,11	100,00		100,00	150.717,11	0,00	150.717,11
3.6	Contrapiso en PB sector descubierto	m2	227,48	333,07	75.766,76	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
3.7	Carpeta interior e: 3cm	m2	1.559,25	108,29	168.851,18	95,00		95,00	160.408,62	0,00	160.408,62
3.8	Carpeta de protección de membrana	m2	363,11	150,43	54.622,64	100,00		100,00	54.622,64	0,00	54.622,64
3.9	Carpeta rodillada en escaleras	un	9,00	4.259,81	38.338,29	35,00	<b>35,00</b>	70,00	13.418,40	<b>13.418,40</b>	26.836,80
3.10	Banquinas bajo mesadas	ml	116,96	295,81	34.597,94	95,00		95,00	32.868,04	0,00	32.868,04
<b>4</b>	<b>REVOQUES</b>										
4.1	Revoque grueso y fino en palieres y escaleras	m2	547,47	197,20	107.961,08	100,00		100,00	107.961,08	0,00	107.961,08
4.2	Revoque grueso y fino en PB y locales	m2	403,77	197,20	79.623,44	40,00		40,00	31.849,38	0,00	31.849,38
4.3	Revoque bajo revestimiento en baños y cocinas	m2	426,57	197,20	84.119,21	95,00		95,00	79.913,25	0,00	79.913,25
4.4	Picado y azotado hidrófugo en medianeras existentes	m2	214,83	197,20	42.364,48	100,00		100,00	42.364,48	0,00	42.364,48
4.5	Revoque grueso en medianeras existentes en PB	m2	214,83	197,20	42.364,48	90,00		90,00	38.128,03	0,00	38.128,03
4.6	Azotado hidrófugo y revoque grueso en medianeras PB sector exterior	m2	364,26	197,20	71.832,07	80,00		80,00	57.465,66	0,00	57.465,66
4.7	Revoque exterior 3 en 1 (incluye Enchapado + Aristas + Buñas)	m2	1.243,43	368,91	458.713,76	100,00		100,00	458.713,76	0,00	458.713,76
4.8	Revoque proyectado de yeso en paredes y cielorrasos	m2	3.114,73	284,28	885.455,44	90,00		90,00	796.909,90	0,00	796.909,90
<b>5</b>	<b>REVESTIMIENTOS</b>										
5.1	Piso de baldosón granítico en vereda	m2	45,98	236,65	10.881,17	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Piso de cerámico en baños sector local	m2	3,30	315,56	1.041,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.3	Pared de cerámico en baños con listello sector local	m2	15,24	429,84	6.550,76	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.4	Piso de porcelanato en hall PB	m2	19,29	315,56	6.085,89	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.5	Piso de porcelanato en locales	m2	216,48	315,56	68.313,69	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.7	Piso de cerámico en baños	m2	163,05	315,56	51.452,06	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.8	Pared de cerámico en baños con listello	m2	728,16	315,56	229.778,17	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.9	Piso de porcelanato en unidades	m2	1.291,00	315,56	407.387,96	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.10	Piso de porcelanato en balcones	m2	126,00	315,56	39.760,56	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

5.11	Piso de porcellanato en palieres	m2	105,20	315,56	33.196,91	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.12	Zócalo de porcellanato en palieres	ml	54,75	147,43	8.071,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.13	Pared de cerámico en cocinas	m2	170,37	315,56	53.761,33	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.14	Piso de cerámico exterior en terrazas	m2	237,11	315,56	74.822,43	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6</b>	<b>VARIOS</b>										
6.1	Colocación membrana asfáltica 4mm en terraza	m2	363,11	354,98	128.896,79	100,00		100,00	128.896,79	0,00	128.896,79
6.2	Colocación de premarcos <2m2	un	8,00	1.735,10	13.880,80	100,00		100,00	13.880,80	0,00	13.880,80
6.3	Colocación de premarcos >2m2	un	48,00	1.735,10	83.284,80	90,00		90,00	74.956,32	0,00	74.956,32
6.4	Colocación de puertas	un	59,00	1.049,24	61.905,16	50,00		50,00	30.952,58	0,00	30.952,58
6.5	Colocación de bañeras 150x70	un	40,00	986,06	39.442,40	100,00		100,00	39.442,40	0,00	39.442,40
6.6	Colocación de rejillas de ventilación cocinas	un	80,00	96,66	7.732,80	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.7	Babetas en azotea	ml	58,97	354,98	20.933,17	100,00		100,00	20.933,17	0,00	20.933,17
6.8	Emprolijamiento de hormigón en escaleras	un	9,00	5.443,71	48.993,39	25,00		25,00	12.248,35	0,00	12.248,35
6.9	Picado de vereda existente	m2	45,98	467,77	21.508,06	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.10	Colocación de Gardenblock	m2	227,48	271,74	61.815,42	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.11	Armado de defensas	un	3,00	84.000,00	252.000,00	100,00		100,00	252.000,00	0,00	252.000,00
6.12	Limpieza general de obra	gl	1,00	180.000,00	180.000,00	75,00		75,00	135.000,00	0,00	135.000,00
<b>7</b>	<b>CONSTRUCCION EN SECO</b>										
7.1	Tabiques (Estructura + Emplacado + Masillado + Colocación de puertas)	m2	552,66	272,80	150.765,65	90,00		90,00	135.689,08	0,00	135.689,08
7.2	Cielorrasos interiores (Estructura + Emplacado + Masillado)	m2	737,94	266,43	196.609,35	60,00	10,00	70,00	117.965,61	19.660,94	137.626,55
7.3	Cielorrasos de balcones (Estructura + Colocación de tablas PVC)	m2	126,00	266,43	33.570,18	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.4	Frente de cajón (incluye aristas)	ml	353,92	232,00	82.109,44	40,00		40,00	32.843,78	0,00	32.843,78
7.5	Cajón con cantonera (incluye aristas)	ml	332,80	232,00	77.209,60	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8</b>	<b>PINTURA EXTERIOR</b>										
8.1	Revestimiento exterior en medianeras y patios incluye 1a mano de membrana líquida luego se le da la 2a mano con el Revoflex	m2	1.312,49	452,92	594.456,73	100,00		100,00	594.456,73	0,00	594.456,73
8.2	Revestimiento exterior tipo tarquini en frente, contrafrente y frentines de balcones	m2	418,88	452,92	189.719,97	70,00		70,00	132.803,98	0,00	132.803,98
<b>9</b>	<b>PINTURA INTERIOR</b>										
9.1	Colocación de antióxido en barandas exteriores	un	37,00	485,47	17.962,39	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.2	Pintura al látex en espacios comunes, baños y cocinas sector garage	m2	403,77	452,92	182.875,51	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.3	Esmalte sintético en marcos interiores	un	59,00	828,15	48.860,85	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.4	Esmalte sintético en barandas exteriores e interiores	un	46,00	571,13	26.271,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.5	Enduido y Pintura al látex en paredes de unidades monoambiente	un	24,00	41.215,75	989.178,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.6	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de unidades monoambiente	un	24,00	13.603,21	326.477,04	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.7	Enduido y Pintura al látex en paredes de unidades dos ambientes	un	16,00	49.458,90	791.342,40	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.8	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de unidades dos ambientes	un	16,00	16.321,44	261.143,04	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.9	Pintura tipo Loxon en caja de escaleras	un	9,00	10.989,39	98.904,51	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.10	Pintura al látex en palieres	un	8,00	8.400,21	67.201,68	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.11	Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de palieres	un	8,00	6.475,02	51.800,16	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.12	Pintura tipo Loxon en sala de máquinas y azoteas	gl	1,00	136.672,40	136.672,40	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.13	Enduido y Pintura al látex en paredes hall PB	un	1,00	108.855,24	108.855,24	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.14	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de hall PB	un	1,00	75.516,52	75.516,52	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.15	Esmalte sintético en puertas de chapa	un	27,00	571,13	15.420,51	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
9.16	Barnizado en puertas de madera	un	41,00	571,13	23.416,33	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10</b>	<b>AYUDA DE GREMIOS</b>										
10.2	Instalación eléctrica	gl	1,00	113.829,00	113.829,00	70,00		70,00	79.680,30	0,00	79.680,30
10.2	Instalación sanitaria	gl	1,00	91.462,00	91.462,00	70,00		70,00	64.023,40	0,00	64.023,40
10.3	Aire acondicionado	gl	1,00	96.945,00	96.945,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
10.4	Ascensores	gl	1,00	90.756,00	90.756,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
10.5	Conductos de ventilación	gl	1,00	9.867,00	9.867,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
10.6	Mesadas de mármol	gl	1,00	58.864,00	58.864,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL PRESENTE CERTIFICADO</b>		\$	<b>33.079,34</b>
<b>DEVOLUCION ANTICIPO</b>	15%	\$	<b>4.961,90</b>
<b>FONDO DE REPARO</b>	5%	\$	<b>1.653,97</b>
<b>SUBTOTAL CERTIFICADO</b>		\$	<b>26.463,47</b>

Forma de Pago  
dpto jujuy 431 - 12A -120m2

dpto alberti y arrazabal 5784 - 4Ñ - 25,12m2

470,20	319,30
1-12-19	1-2-19
CAC FIJO POR CONTRATO	

<b>ACTUALIZACION CAC</b>	<b>CAC MANO DE OBRA FEB19</b>	<b>1,473</b>	<b>12.506,54</b>
<b>ACTUALIZACION POR DEVALUACION -minuta 15/04-</b>		<b>0,110</b>	<b>2.910,98</b>
<b>SUBTOTAL+ IVA DEL PRESENTE CERTIFICADO</b>		<b>\$</b>	<b>41.880,99</b>

*El presente certificado no incluye el impuesto al valor agregado del 10,5 %*

**ALBERDI 6683**

Instalacion Sanitaria, Incendio y Gas



DESDE

14 DE FEBRERO DE 2022

HASTA

28 DE FEBRERO DE 2022

C22

ITEM	RUBRO	DETALLE				TOTAL	Certificado Anterior Acum. (%)	Certificado ACTUAL (%)	Certificado TOTAL Acumulado (%)	Certificado Anterior Acum. (\$)	Certificado ACTUAL (\$)	Certificado TOTAL Acumulado (\$)
<b>1 DESAGUES CLOCALES</b>												
1.1	Planta Baja	gl	1,00	62.359,34	62.359,34	90,00		90,00	56.123,40	0,00	56.123,40	
1.2	Piso 1	gl	1,00	93.539,00	93.539,00	100,00		100,00	93.539,00	0,00	93.539,00	
1.3	Piso 2	gl	1,00	72.381,37	72.381,37	100,00		100,00	72.381,37	0,00	72.381,37	
1.4	Piso 3	gl	1,00	72.381,37	72.381,37	100,00		100,00	72.381,37	0,00	72.381,37	
1.5	Piso 4	gl	1,00	72.381,37	72.381,37	100,00		100,00	72.381,37	0,00	72.381,37	
1.6	Piso 5	gl	1,00	72.381,37	72.381,37	100,00		100,00	72.381,37	0,00	72.381,37	
1.7	Piso 6	gl	1,00	72.381,37	72.381,37	100,00		100,00	72.381,37	0,00	72.381,37	
1.8	Piso 7	gl	1,00	72.381,37	72.381,37	100,00		100,00	72.381,37	0,00	72.381,37	
1.9	Piso 8	gl	1,00	72.381,37	72.381,37	100,00		100,00	72.381,37	0,00	72.381,37	
1.10	Piso 9	gl	1,00	54.564,42	54.564,42	100,00		100,00	54.564,42	0,00	54.564,42	
1.11	Azotea	gl	1,00	62.359,34	62.359,34	100,00		100,00	62.359,34	0,00	62.359,34	
<b>2 DESAGUES PLUVIALES</b>												
2.1	Planta Baja	gl	1,00	328.529,28	328.529,28	20,00	5,00	25,00	65.705,86	16.426,46	82.132,32	
2.2	Piso 1	gl	1,00	59.732,60	59.732,60	100,00		100,00	59.732,60	0,00	59.732,60	
2.3	Piso 2	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
2.4	Piso 3	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
2.5	Piso 4	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
2.6	Piso 5	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
2.7	Piso 6	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
2.8	Piso 7	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
2.9	Piso 8	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
2.10	Piso 9	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
2.11	Azotea	gl	1,00	23.229,34	23.229,34	100,00		100,00	23.229,34	0,00	23.229,34	
<b>3 DESAGUES AIRE ACONDICIONADO</b>												
3.1	Planta Baja	gl	1,00	8.813,90	8.813,90	100,00		100,00	8.813,90	0,00	8.813,90	
3.2	Piso 1	gl	1,00	19.096,78	19.096,78	100,00		100,00	19.096,78	0,00	19.096,78	
3.3	Piso 2	gl	1,00	19.096,78	19.096,78	100,00		100,00	19.096,78	0,00	19.096,78	
3.4	Piso 3	gl	1,00	19.096,78	19.096,78	100,00		100,00	19.096,78	0,00	19.096,78	
3.5	Piso 4	gl	1,00	19.096,78	19.096,78	100,00		100,00	19.096,78	0,00	19.096,78	
3.6	Piso 5	gl	1,00	19.096,78	19.096,78	100,00		100,00	19.096,78	0,00	19.096,78	
3.7	Piso 6	gl	1,00	19.096,78	19.096,78	100,00		100,00	19.096,78	0,00	19.096,78	
3.8	Piso 7	gl	1,00	19.096,78	19.096,78	100,00		100,00	19.096,78	0,00	19.096,78	
3.9	Piso 8	gl	1,00	4.406,95	4.406,95	100,00		100,00	4.406,95	0,00	4.406,95	
3.10	Piso 9	nsc										
<b>4 AGUA FRIA Y AGUA CALIENTE</b>												
4.1	Planta Baja	gl	1,00	79.235,18	79.235,18	0,00	10,00	10,00	0,00	7.923,52	7.923,52	
4.2	Piso 1	gl	1,00	118.852,78	118.852,78	100,00		100,00	118.852,78	0,00	118.852,78	
4.3	Piso 2	gl	1,00	91.969,41	91.969,41	100,00		100,00	91.969,41	0,00	91.969,41	
4.4	Piso 3	gl	1,00	91.969,41	91.969,41	100,00		100,00	91.969,41	0,00	91.969,41	
4.5	Piso 4	gl	1,00	91.969,41	91.969,41	100,00		100,00	91.969,41	0,00	91.969,41	
4.6	Piso 5	gl	1,00	91.969,41	91.969,41	100,00		100,00	91.969,41	0,00	91.969,41	
4.7	Piso 6	gl	1,00	91.969,41	91.969,41	100,00		100,00	91.969,41	0,00	91.969,41	
4.8	Piso 7	gl	1,00	91.969,41	91.969,41	100,00		100,00	91.969,41	0,00	91.969,41	
4.9	Piso 8	gl	1,00	91.969,41	91.969,41	100,00		100,00	91.969,41	0,00	91.969,41	
4.10	Piso 9	gl	1,00	69.330,79	69.330,79	100,00		100,00	69.330,79	0,00	69.330,79	
4.11	Azotea	gl	1,00	79.235,18	79.235,18	0,00	10,00	10,00	0,00	7.923,52	7.923,52	
<b>5 COLOCACION DE ARTEFACTOS</b>												

5.1	Planta Baja	gl	1,00	3.144,25	3.144,25	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Piso 1	gl	1,00	12.577,02	12.577,02	10,00		10,00	1.257,70	0,00	1.257,70
5.3	Piso 2	gl	1,00	12.577,02	12.577,02	10,00		10,00	1.257,70	0,00	1.257,70
5.4	Piso 3	gl	1,00	12.577,02	12.577,02	10,00		10,00	1.257,70	0,00	1.257,70
5.5	Piso 4	gl	1,00	12.577,02	12.577,02	10,00		10,00	1.257,70	0,00	1.257,70
5.6	Piso 5	gl	1,00	12.577,02	12.577,02	10,00		10,00	1.257,70	0,00	1.257,70
5.7	Piso 6	gl	1,00	12.577,02	12.577,02	10,00		10,00	1.257,70	0,00	1.257,70
5.8	Piso 7	gl	1,00	12.577,02	12.577,02	10,00		10,00	1.257,70	0,00	1.257,70
5.9	Piso 8	gl	1,00	12.577,02	12.577,02	10,00		10,00	1.257,70	0,00	1.257,70
5.10	Piso 9	gl	1,00	6.288,51	6.288,51	10,00		10,00	628,85	0,00	628,85
5.11	Azotea	gl	1,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

**6 GAS**

6.1	Planta Baja	gl	1,00	108.054,79	108.054,79	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.2	Piso 1	gl	1,00	49.272,98	49.272,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.3	Piso 2	gl	1,00	49.272,98	49.272,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.4	Piso 3	gl	1,00	49.272,98	49.272,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.5	Piso 4	gl	1,00	49.272,98	49.272,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.6	Piso 5	gl	1,00	49.272,98	49.272,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.7	Piso 6	gl	1,00	49.272,98	49.272,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.8	Piso 7	gl	1,00	49.272,98	49.272,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.9	Piso 8	gl	1,00	49.272,98	49.272,98	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6.10	Piso 9	gl	1,00	16.424,33	16.424,33	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

**7 INCENDIO**

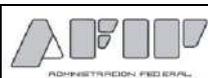
7.1	Planta Baja	gl	1,00	48.919,78	48.919,78	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.2	Piso 1	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.3	Piso 2	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.4	Piso 3	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.5	Piso 4	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.6	Piso 5	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.7	Piso 6	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.8	Piso 7	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.9	Piso 8	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.10	Piso 9	gl	1,00	21.470,35	21.470,35	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
7.11	Azotea	gl	1,00	2.445,99	2.445,99	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL PRESENTE CERTIFICADO</b>		\$	<b>32.273,50</b>
<b>DEVOLUCION ANTICIPO</b>	30%	\$	<b>9.682,05</b>
<b>FONDO DE REPARO</b>	5%	\$	<b>1.613,68</b>
<b>SUBTOTAL CERTIFICADO</b>		\$	<b>20.977,78</b>
<b>ACTUALIZACION</b>	CAC ABRIL 19 MO 319,3	\$	<b>43.420,64</b>
<b>SUBTOTAL+ IVA DEL PRESENTE CERTIFICADO</b>		\$	<b>64.398,42</b>

2,0698

El presente certificado no incluye el impuesto al valor agregado del 10,5 %

**ANEXO 4**  
**DOCUMENTACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LEYES**



**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.

<b>C.U.I.T.</b>	30-71574457-7
Mes - Año	Orig. (0) - Rect. (1/9): 0
02/2022	Servicios Eventuales: No
Empleados en nómina:	17
Suma de Rem. 1:	401.122,79
Suma de Rem. 2:	401.122,79
Suma de Rem. 3:	401.122,79
Suma de Rem. 4:	777.619,63
Suma de Rem. 5:	401.122,79
Suma de Rem. 6:	0,00
Suma de Rem. 7:	0,00
Suma de Rem. 8:	777.619,63
Suma de Rem. 9:	401.122,79
Suma de Rem. 10:	0,00

Apellido y Nombre o Razón Social: TRITONE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES S.A.  
Nro. Verificador: 937888

Domicilio Fiscal: ESCALADA DE SAN MART 4062 CAPITAL FEDERAL

V 44

<b>I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL</b>		<b>II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES</b>	
a1 - Total de aportes	27.848,51	a1 - Total de aportes	14.237,25
a2 - Aportes a favor	0,00	a2 - Aportes a favor	0,00
<b>a3 - Aportes S.S. a pagar</b>	<b>27.848,51</b>	<b>a3 - Aportes O.S. a pagar</b>	<b>14.237,25</b>
b - Asignaciones familiares pagadas	0,00	b1 - Total de contribuciones	28.474,42
b1 - Total de contribuciones	46.640,86	b2 - Excedentes de contribuciones a favor	0,00
b2 - Asignaciones compensadas	0,00		
b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541	1.800,00	Subtotal contribuciones O.S.	28.474,42
		Retenciones	0,00
Subtotal contribuciones S.S.	44.840,86	<b>Contribuciones O.S. a pagar</b>	<b>28.474,42</b>
Retenciones	0,00		
<b>Contribuciones S.S. a pagar</b>	<b>44.840,86</b>		
<b>III - RETENCIONES</b>		<b>IV - VALES ALIMENTARIOS / CAJAS DE ALIMENTOS</b>	
Saldo retenciones período anterior	0,00	Monto base de cálculo	0,00
Retenciones del período	0,00	<b>Contribuciones, Vales Alimentarios y/o Cajas de Alimentos a pagar</b>	0,00
Total retenciones	0,00	<b>Percepciones de Vales Aliment.</b>	0,00
Retenciones aplicadas a Seguridad Social	0,00		
Retenciones aplicadas a Obra Social	0,00	<b>V - RENATRE</b>	
Saldo de retenciones a período futuro	0,00	<b>Total Contribuciones RENATRE</b>	<b>0,00</b>
		<b>Total Seg. Sepelio UATRE</b>	<b>0,00</b>
<b>VI - LEY DE RIESGOS DE TRABAJO</b>		<b>VII - SEGURO DE VIDA</b>	
Cantidad de CUILES con ART	17 1.700,00	Cuiles c/S.C.V.O. - Prima	17 - 413,95
Remun. con ART	401.122,79 33.694,31	Costo Emisión:	0,00
<b>L.R.T. total a pagar</b>	<b>35.394,31</b>	<b>S.C.V.O. a Pagar:</b>	<b>413,95</b>

Ley 25.922 Encuadre: No Corresponde Porcentaje: 0,00 Resultado: 0,00  
Ley 27.430 - Monto Total Detraido: 0,00

<b>VIII - MONTOS QUE SE INGRESAN</b>			
351 - Contribuciones de Seguridad Social	<b>44.840,86</b>	302 - Aportes de Obra Social	<b>14.237,25</b>
301 - Aportes de Seguridad Social	<b>27.848,51</b>	270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos	<b>0,00</b>
360 - Contribuciones RENATRE	<b>0,00</b>	312 - L.R.T.	<b>35.394,31</b>
352 - Contribuciones de Obra Social	<b>28.474,42</b>	028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio	<b>413,95</b>
935 - Seg. Sepelio UATRE	<b>0,00</b>		

Forma de Pago: **Efectivo**





**Presentación de DJ por Internet**

**Acuse de recibo de DJ**

Organismo Recaudador: AFIP  
Formulario: **931 v4400 - EMPLEADOR DJ MENSUAL-SUSS**  
CUIT: **30-71574457-7**  
Impuesto: **301 - EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL**  
Concepto: **19 - OBLIGACION MENSUAL/ANUAL**  
Subconcepto: **19 - OBLIGACION MENSUAL/ANUAL**  
Período: **2022-02**  
Nro. verificador: 937888  
Cantidad de registros: 147

Fecha de Presentación: 2022-03-11 Hora: 18:26:09

Nro. de Transacción: 840560888

Código de Control: IH\$1lo

Usuario autenticado por: AFIP (ClaveFiscal)

Presentada por el Usuario: 20332579798

[F931.cuit.30715744577.fecha.20220311.txt]

Verificador de integridad (algoritmo MD5)

[c000dec2d9bfa5ffce3b97ff1d31dd3a]

Código de barras para pagar en entidades habilitadas



19313071574457700030102225

**Conserve este Acuse de Recibo como comprobante de presentación  
Datos sujetos a verificación**



**Volante Electrónico de Pago**

**Atención: este VEP esta pendiente de pago y expira en 30 día/s**

Nro. VEP: 932513098

Organismo Recaudador: AFIP

Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ

Descripción Reducida: SIJPDJ02/22

**CUIT: 30-71574457-7**

Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Período: 2022-02

Generado desde la presentación de DJ nro: 840560888

Generado por el Usuario: 20332579798

Fecha Generación: 2022-03-11 Hora: 18:26:41

Día de Expiración: 2022-04-10

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351)	\$44.840,86
EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301)	\$27.848,51
CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL (352)	\$28.474,42
APORTES OBRAS SOCIALES (302)	\$14.237,25
ASEG.RIESGO DE TRABAJO L 24557 (312)	\$35.394,31
SEGURO DE VIDA COLECTIVO (28)	\$413,95
<b>Importe total a pagar</b>	<b>\$151.209,30</b>

**Para efectuar el pago ingrese a:**

<https://paysrv2.pagomiscuentas.com/Inicio.html>

## SEGURO DE RIESGOS DE TRABAJO CERTIFICADO DE COBERTURA

Pag: 1 / 2

Fecha de emisión: 17 de marzo de 2022

Póliza Digital N°: 4630542  
Asegurado: TRITONE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES S  
C.U.I.T.: 30715744577  
Tareas cubiertas según C.I.I.U. N°: 429090

GALENO ASEGURADORA DE RIESGOS DEL TRABAJO S.A., autorizada por la Resolución de la Superintendencia de Seguros de la Nación Nro. 24.433-96 y Resolución de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo Nro. 31/96 a afiliar en todo el país con los alcances establecidos de la Ley Nro. 24.557 sobre Riesgos del Trabajo, certifica que la empresa TRITONE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES S, C.U.I.T. 30715744577, con domicilio en ESCALADA DE SAN MARTIN 4062 0 0 (1407) CAPITAL FEDERAL, tiene emitida la Póliza Digital Nro. 4630542, en los términos de la Ley 24.557 sobre Riesgos del Trabajo.

Vigencia del Contrato: desde el 02/06/2018 hasta el 30/06/2022

Se adjunta detalle parcial de la nómina asegurada a la fecha de la emisión del presente.

El presente Certificado de Cobertura, tiene una vigencia de 30 días corridos a partir de su fecha de emisión.

Se emite el presente a pedido del asegurado en Buenos Aires, el 17 de marzo de 2022.



**Carla Bútori**  
Gerente de Servicios

Con el fin de asegurar la validez de este documento, por favor ingrese a [www.galenoseguros.com.ar](http://www.galenoseguros.com.ar) en el menú ART - Validar documentos online, con el CUIT del contrato y el siguiente código: F31F7C69F8613B45

## SEGURO DE RIESGOS DE TRABAJO CERTIFICADO DE COBERTURA

Pag: 2 / 2

Fecha de emisión: 17 de marzo de 2022

Póliza Digital N°: 4630542  
C.U.I.T.: 30715744577

Asegurado: TRITONE CONSTRUCCIONES E

NRO. CUIL	APELLIDO/S Y NOMBRE/S	FECHA INGRESO
20323575917	BRANDAN RAUL ALBERTO	17/02/2021
20930978885	DELGADILLO RAMIREZ JULIAN	10/08/2021
27386942221	GARCIA JUAN DOMINGO	18/01/2021
20955919883	GAUTO BENITEZ MARCOS	15/03/2021
20942587733	GAVILAN VALENZUELA OSCAR	18/01/2022
20942438339	MEDINA JULIO CESAR	29/11/2021
20353579615	ORTIZ IGNACIO LUCA	10/01/2022
20955623925	RAMIREZ JUAN CARLOS	04/10/2021
20955237529	VILLALBA FERREIRA GUSTAVO JUNI	07/06/2021



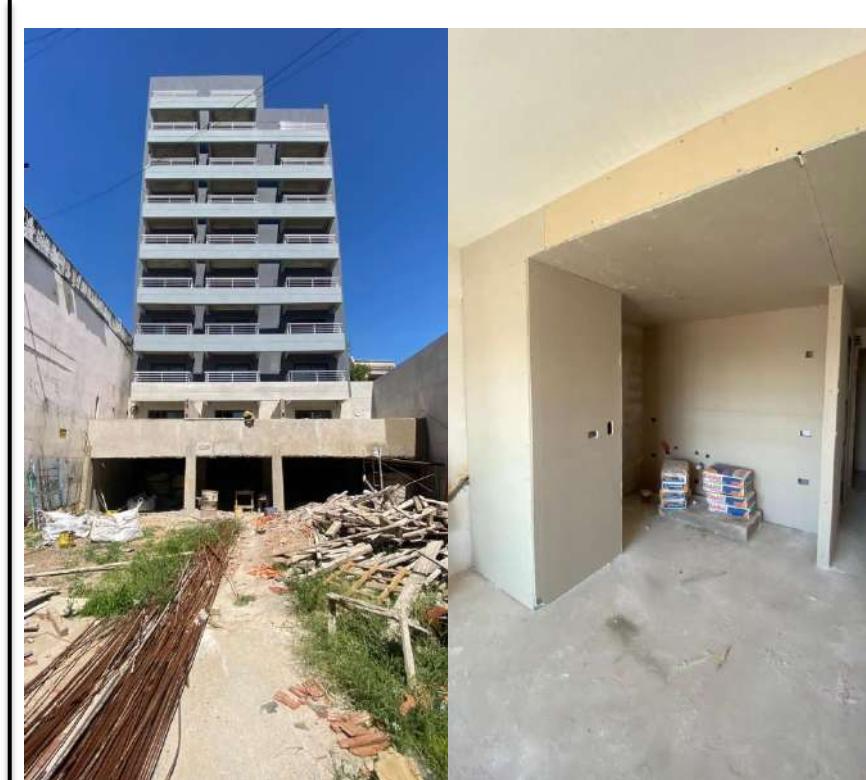
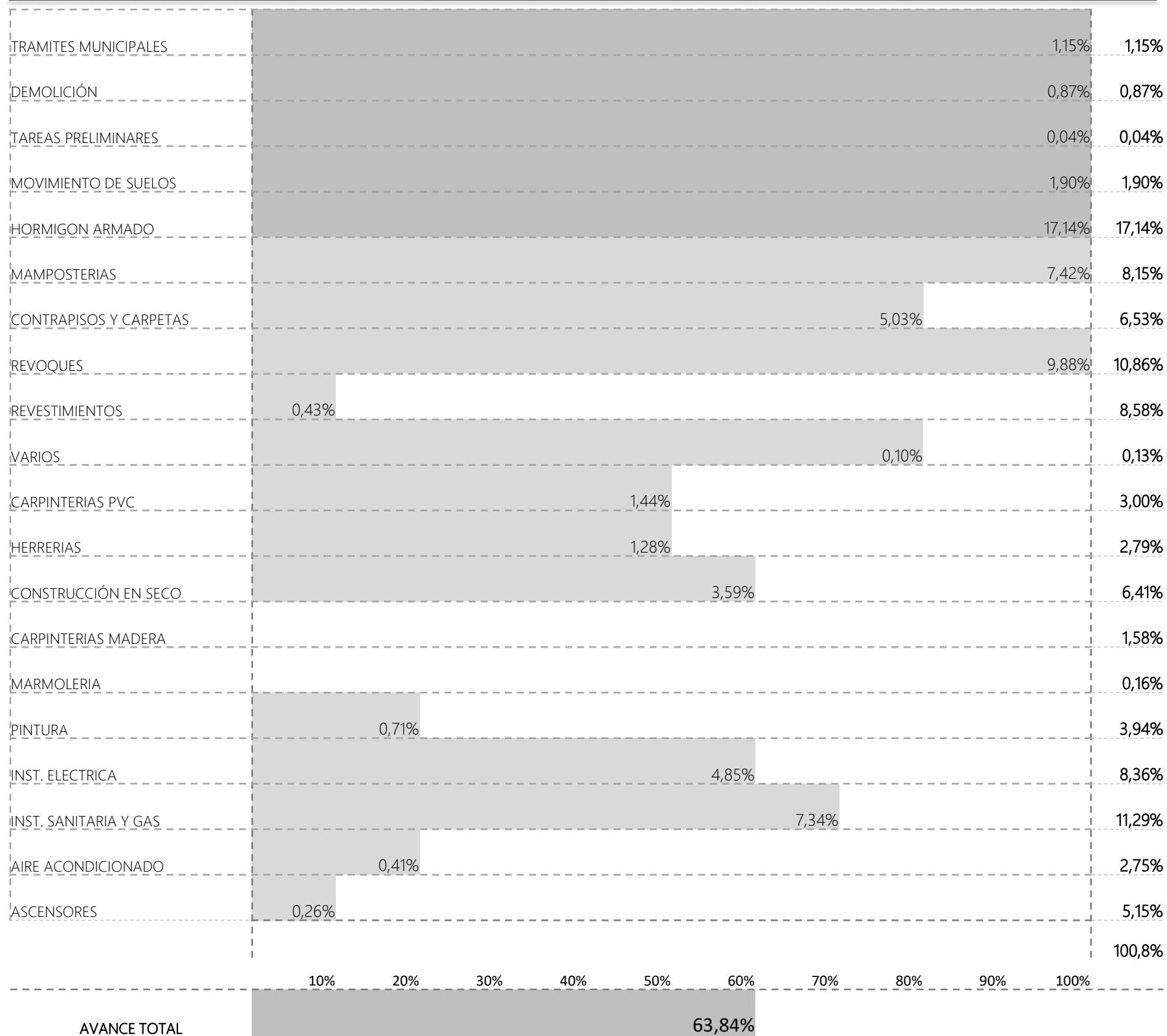
Total de Capitas: 9



**Carla Bútori**  
Gerente de Servicios

**ANEXO 5**  
**INFORME DEL DESARROLLADOR**

## PORCENTAJES DE AVANCE DE ETAPAS DE OBRA



INFORME # 25  
FEBRERO  
2022

AVANCE TOTAL DE OBRA

 **63,84%**

FIDEICOMISO J. B. ALBERDI 6683 C.A.B.A.

 **INDUPLACK**  
construimos más

Buenos Aires, 25 de marzo de 2022

## INFORME TÉCNICO N° 03/66.0 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 22/03/2022

### 2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT-03.62.0 de fecha 12/11/2021
- Plan Avance de Obras preparado por el Desarrollador en enero 2021
- Certificado del Contratista (**Anexo 3**)
- Documentación de Cumplimiento de Leyes (**Anexo 4**)
- Informe del Desarrollador (**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 22/03/2022, en la que fuimos atendidos por el **Ing. Esteban Gil** de la Dirección de Obra de Induplack SA.

### 3.- DOCUMENTACIÓN PREVIA

En los Informes Técnicos anteriores, 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, están vigentes las factibilidades de **AySA** de fecha 03/08/2021 con una vigencia de 12 meses, y la de **Metrogas** de fecha 16/11/2021 con igual vigencia. No se tiene información acerca de la correspondiente a la firma **Edesur**.

### 4.- PLANOS MUNICIPALES

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

### 5.- INICIO DE OBRA

La obra cuenta con planos registrados y el consiguiente Permiso de Excavación mencionado en nuestro informe IT-03.50.0 de fecha 19/03/2021.

## 6.- ESTADO DE LA OBRA

### 6.1 Avance de Obra (ver fotos en Anexo 1)

Sólo se está trabajando en la parte posterior del terreno.

- Tomando como referencia el informe IT-03-62.0, se hormigonó el tramo de losa que estaba encofrada y pendiente de hormigonado
- Con posterioridad a este trabajo, se mudaron los obradores a la losa s/1°SS y se inició recientemente el movimiento de suelo pendiente. Este movimiento incluye el completamiento de excavación de SS en fondo del terreno, la excavación de recinto para tanque cisterna y recinto para SET de Edesur
- De lo manifestado, se desprende que no hubo avances significativos desde la última visita
- El Ing. Gil nos informó que la obra estuvo paralizada desde mediados del mes de diciembre de 2021 hasta unas semanas atrás por problemas contractuales que ocurrieron con el contratista de movimiento de suelo, que obligó a rescindir su contrato y contratar un o nuevo.

He procedido a revisar el estado del proyecto en relación a la reprogramación presentada por el Desarrollador en 01/2021, considerando avances a fines de 02/2021. 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%	100%	
2	DEMOLICIÓN	100%	100%	100%	
3	TAREAS PRELIMINARES	100%	75%	75%	asumo como correcto lo informado Induplack
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	100%	92%	95%	medido sobre certificado contratista
5	HORMIGÓN ARMADO	75%	40%	24%	medido sobre certificado contratista
6	MAMPOSTERÍAS	13%	0%	0%	
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	0%	0%	0%	
8	REVOQUES	0%	0%	0%	
9	REVESTIMIENTOS	0%	0%	0%	
10	VARIOS	0%	0%	0%	
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	12%	0%	0%	
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	0%	0%	0%	
18	AIRE ACONDICIONADO	0%	0%	0%	
19	ASCENSORES	0%	0%	0%	
		24,12%	16,85%	14,49%	

Del cuadro se desprende que la obra se encuentra atrasada respecto de lo previsto.

Según manifestó el **Ing. Gil**, el plantel obrero promedio de la obra es de aprox. 6 personas.

### 6.2.- Planos Ejecutivos

Hemos recibidos del Desarrollador el paquete de planos ejecutivos, los que incluyen ejes, cotas y niveles.

### **6.3.- Certificados de Contratistas (Anexo 3)**

Se ha recibido Certificado de Obra #10 del contratista "RAYSE", cuyos avances se ajustan a la realidad de la obra.

En el mismo se indican, como avances más significativos, Fundaciones al 95% y Losas al 24%.

### **6.4.- Documentación Cumplimiento de Leyes (Anexo 4)**

Se recibió, del mencionado contratista, el certificado de Cobertura de Prevención ART con fecha 08/03/2022.

No se recibió del Desarrollador documentación alguna acerca del cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales por parte del Contratista (AFIP 931).

### **6.5.- Aspecto General de la Obra (ver fotos en Anexo 1)**

Se ha completado el hormigonado de la losa s/1° SS que estaba en ejecución en la última visita y se ha iniciado recientemente el retiro de suelo para permitir completar los subsuelos.

Según manifestó el Director de Obra, se estima que se completará el movimiento de suelo (excavación de cocheras en subsuelo, recintos para tanque cisterna y SET, fundaciones) para junio del corriente año, previéndose arrancar con hormigón en esa fecha.

### **6.6.- Informe del Desarrollador**

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **03/2022 (Anexo 5)**, en el que se consignan los siguientes avances por rubro:

- Proyecto, Trámites Municipales y Demolición – 100%.
- Preliminares – 75%. Coincido con la estimación, habida cuenta del traslado realizado del obrador.
- Movimiento de Suelo – 92%. Mi estimación para este rubro, sobre la base del certificado del contratista es de 95%
- Hormigón Armado – 40%. Mi estimación del mismo, basado en el certificado del Contratista, es del 24%.

El Desarrollador declara un avance global de **16.85%**, en tanto que mi estimación es del **14.49%**.

## **7.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- Se observa que no hubo grandes avances en la obra desde la última visita
- El avance de la obra (seg. mi estimación 14,49%) es menor al programado (24,12%)

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

## ANEXO 1 – FOTOGRAFÍAS DE OBRA



VISTA DEL FRENTE DE LA OBRA DESDE LA CALLE



LOSAS EJECUTADAS EN FONDO TERRENO



LOSAS EJECUTADAS EN FONDO TERRENO



EXCAVADORA RETIRANDO SUELO

## ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN  
OBRA: ACUÑA DE FIGUEROA 333

FECHA: 22/03/2022

#	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			Factibilidad Metrogas 16.11.2021
1.5.3	Agua y Cloaca			Factibilidad AySA 03.08.2021 - validez 12 meses
1.6	RELEVAMIENTO MEDIANERAS			Actuación Notarial 04/08/2017
2	PLANOS MUNICIPALES			
2.1	ARQUITECTURA			Plano único registrado 29/01/2019 Exp.- #17856162-18
2.2	CONDICIONES CONTRA INCENDIO			
2.3	ESTRUCTURA			
2.4	INST. ELÉCTRICA			
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 Aridos			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			Permiso solicitado con fecha 03/03/2021
5	DOCUMENTACIÓN OBRA			
5.1	PLANOS EJECUTIVOS			Recibidos
5.2	CERTIFICADOS DE AVANCE			Cert.#10 contratista Rayse (01/12/2021)
5.3	INFORMES DE DDO			Marzo 2022
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			no hay información
6.2	LISTADOS ART			PREVENCIÓN ART de fecha 08/03/2022

**ANEXO 3 – CERTIFICADO DEL CONTRATISTA**

Atención : Arq. Lucas Barbero  
 Obra : Fideicomiso Acuña de Figueroa 333  
 Ubicación : Acuña de Figueroa 333

Buenos Aires, 22 de diciembre de 2020

Por medio de la presente comunicamos a Ud.el presupuesto por la ejecución de una excavación y estructura de hormigón armado.

1	TAREAS PRELIMINARES	U	Cant.	P./Unit.	P./Parcial	P./Total
1,1	Obrador,depositos,vestuarios	Gl.	1	\$ 119.550,00	\$ 119.550,00	
1,2	Replanteo	m2	5391,25	\$ 117,00	\$ 630.776,25	\$ 750.326,25
2	MOVIMIENTO DE SUELOS					
2,1	Excavación de subsuelo y bases.	m3	5946,00	\$ 1.265,00	\$ 7.521.690,00	
2,3	Perfilado manual	m2	1630,00	\$ 460,00	\$ 749.800,00	
2,4	Submuración	m2	800,00	\$ 1.397,00	\$ 1.117.600,00	\$ 9.389.090,00
3	HORMIGÓN ARMADO					
	Fundaciones					
3,1	Bases y vigas de fundación H° A° Aprox.	m3	295,72	\$ 8.720,00	\$ 2.578.678,40	
3,2	Tensor	m3	6,90	\$ 8.837,00	\$ 60.975,30	
3,3	Pilote de traccion	ml.	1260,00	\$ 1.400,00	\$ 1.764.000,00	
3,4	Platea en 2° Subsuelo	m2	866,42	\$ 1.750,00	\$ 1.516.235,00	
3,5	Alisado con Helicoptero y endurecedor	m2	2655,00	\$ 1.060,00	\$ 2.814.300,00	
3,6	Corte de canaleta en medianera c/ Imperme.	ml.	354,60	\$ 922,00	\$ 326.941,20	\$ 9.061.129,90
4	Escaleras y defensa reglamentaria					
4,1	Escaleras	U	12	\$ 31.622,00	\$ 379.464,00	
4,2	Defensas reglamentaria y vallados	ml.	330,00	\$ 4.820,00	\$ 1.590.600,00	\$ 1.970.064,00
5	Estructura					
5,1	Viga invertida	ml.	54,60	\$ 1.584,00	\$ 86.486,40	
5,2	Losas, encofrado en fenolico	m2	5391,25	\$ 3.155,00	\$ 17.009.393,75	
5,3	Viga de apeo	m3	24,12	\$ 10.780,00	\$ 260.013,60	
5,4	Tabique	m2	1105,00	\$ 4.000,00	\$ 4.420.000,00	\$ 21.775.893,75

**Total sin I.V.A.** \$ 42.946.503,90

Son pesos: Cuarenta y dos millones novecientos cuarenta y seis mil quinientos tres con 90/100

**Nota: En el presente presupuesto se contempla, rampa primer y segundo subsuelo con terminacion**

**en vainilla, pilotes de fundacion diametro 0,90m x 5,00m de profundidad**

**se encuentra incluido todo lo referente a Seguridad e Higiene Laboral**

**Incluye Ingeniero permanente en etapa de fundaciones , programa de HyS**

**Inluye sereno**

Personal bajo relación de dependencia, ART, Seguros

Los jornales fueron armado en base a los índices al 1 de octubre de 2020, de existir variación de costos

será actualizado con los índices de **La Cámara Argentina de la Construcción.-**

El presente presupuesto **NO** contempla:

Seguridad de Obra.- Baños, luz, agua, clavo, alambre.

El Hormigón será provisto por el comitente con bomba.-

I.V.A 50%

Plazo de Obra: 18 meses

Forma de Pago: 5% en concepto adelanto financiero

se retendra 5% en concepto fondo de reparo

certificaciones mensuales por avance de obra, con adelantos quincenales

01/12/2021

CERTIFICADO AVANCE OBRA n° 10				
acum.	actual	total	monto a pagar	total a pagar por rubro
				\$ 119.550,00
0,00%	100,00%	100,00%	\$ 119.550,00	
30,00%	0,00%	30,00%	\$ 0,00	
				\$ 0,00
94,00%	0,00%	94,00%	\$ 0,00	
95,00%	0,00%	95,00%	\$ 0,00	
95,00%	0,00%	95,00%	\$ 0,00	
				\$ 32.694,12
65,00%	0,00%	65,00%	\$ 0,00	
0,00%	0,00%	0,00%	\$ 0,00	
95,00%	0,00%	95,00%	\$ 0,00	
0,00%	0,00%	0,00%	\$ 0,00	
80,00%	0,00%	80,00%	\$ 0,00	
10,00%	10,00%	20,00%	\$ 32.694,12	
				\$ 0,00
0,00%	0,00%	0,00%	\$ 0,00	
30,00%	0,00%	30,00%	\$ 0,00	
				\$ 680.375,75
0,00%	0,00%	0,00%	\$ 0,00	
20,00%	4,00%	24,00%	\$ 680.375,75	
0,00%	0,00%	0,00%	\$ 0,00	
0,00%	0,00%	0,00%	\$ 0,00	
TOTAL sin iva				\$ 832.619,87
Recupero adelanto 5%				\$ -41.630,99
FONDO DE REPAROS 5%				\$ -41.630,99
TOTAL SIN IVA				\$ 749.357,88
TOTAL A CERTIFICAR / FACTURAR				\$ 749.357,88
Pago a cta depto. 20%				\$ 149.871,58
Total a pagar				\$ 599.486,31
CERTIFICADOS				
MONTO	Adelanto 5%	ACUM	ACTUAL	TOTAL
		\$ 18.841.231,97	\$ 749.357,88	\$ 19.590.589,85
PORCENTAJE		43,87%	1,74%	45,62%
Saldo				\$ 23.355.914,05

**ANEXO 4 – DOCUMENTACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LEYES**

**CERTIFICADO DE AFILIACIÓN**

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 RAMIREZ RODRIGO Y ESPINDOLA FLORENCIA ROCIO C.U.I.T. 30-71562107-6 con domicilio en calle CHILE 2248, CAPITAL FEDERAL, tiene emitido un Contrato de Afiliación registrado bajo el número 625779 en los términos de la Ley N° 24.557 sus decretos y leyes complementarias y reglamentarias, cuya vigencia se extiende entre el 01/08/2021 y el 31/07/2022 amparando su personal en relación de dependencia, cuya nómina se detalla abajo. Incluye cobertura Mercosur de COVID-19 (según Dcto. 39/21).

El presente certificado se extiende a pedido del afiliado en Sunchales (SF), el día 8 de marzo de 2022, 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 08/03/2022**

EMPRESA	CONTRATO	PÓLIZA
RAMIREZ RODRIGO Y ESPINDOLA FLORENCIA ROCIO	625779	4429053

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20283041418	1 ACEVEDO SERGIO MARCELO	Régimen General
20375412781	2 ARDILES IVAN MATIAS	Régimen General
20372475359	3 AYALA CRISTIAN ARIEL	Régimen General
20416624373	4 BAREIRO JAVIER	Régimen General
23406733149	5 BAREIRO VICTOR	Régimen General
20956723125	6 BARZALA PERALTA WILSON FERNANDO	Régimen General
20949249426	7 BENITEZ GUTIERREZ ANGEL DAVID	Régimen General
20952616065	8 BOBADILLA JUAN GABRIEL	Régimen General
20948864100	9 BOGARIN ZALAZAR ESTANISLAO	Régimen General
20302010707	10 CARDOZO DELGADO SERGIO GUSTAVO	Régimen General
20377704488	11 CARDOZO JUAN MANUEL	Régimen General
20235419336	12 CARDOZO OMAR ELIAS	Régimen General
24398120759	13 CHAVES JUAN GABRIEL	Régimen General
20383666784	14 CORONEL CRISTIAN EDGARDO	Régimen General

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20365208841	15 CORSO NAHUEL MAURO	Régimen General
20438689444	16 CORSO PATRICIO JULIAN	Régimen General
20427198449	17 CUFRE FABIAN EDUARDO	Régimen General
20952480554	18 GAUTO VERDUN ROSALINO	Régimen General
20951974197	19 GODOY AMARILLA DERLIS RAMON	Régimen General
20342039392	20 HUMEREZ MAXIMILIANO GASTON	Régimen General
20525891233	21 LEE RODRIGO DANIEL YOUNG	Régimen General
23953847329	22 LOPEZ ALFONSO DERLIS ANTONIO	Régimen General
23416930589	23 MARCHETTI LUCIANO JAVIER	Régimen General
20409030239	24 MARTINEZ EZEQUIEL	Régimen General
20370222372	25 OZUNA BRIAN ALAN	Régimen General
20162440811	26 OZUNA PABLO RAMON	Régimen General
20960558767	27 PAIVA SEBASTIAN RAMON	Régimen General
20234151089	28 PALACIO JORGE DARIO	Régimen General
20393932067	29 PAZ ALEXIS	Régimen General
20371943243	30 RAMIREZ ALAN GASTON	Régimen General
20400187100	31 RAMIREZ GONZALO	Régimen General
20135714837	32 RAMIREZ LUIS ATILIO	Régimen General
20952340256	33 ROA ACUÑA CRISTOBAL	Régimen General
20386723932	34 ROBLEDO RODRIGO NICOLAS	Régimen General
20310681769	35 SANCHEZ JUAN VICTOR	Régimen General
20949176143	36 SOTELO CABALLERO DIEGO MANUEL	Régimen General
20307324599	37 TABORDA JULIAN ALBERTO	Régimen General
20345133578	38 VIANA RICARDO ANTONIO	Régimen General
20411507859	39 VIERA ALEXIS GABRIEL	Régimen General
23271914989	40 VILCA JUAN PABLO	Régimen General

**TOTAL DE EMPLEADOS 40**

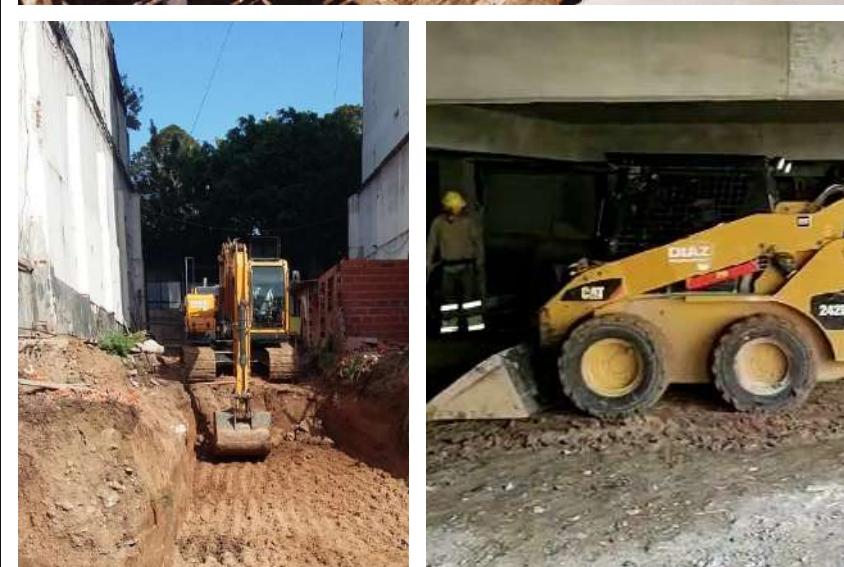


Mauricio Miretti  
Gerente de Riesgos del Trabajo  
Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A.

**ANEXO 5 – INFORME DEL DESARROLLADOR**

## PORCENTAJES DE AVANCE DE ETAPAS DE OBRA

PROYECTO		7,00%	7,00%							
TRAMITES MUNICIPALES		1,15%	1,15%							
DEMOLICIÓN		0,87%	0,87%							
TAREAS PRELIMINARES	0,03%		0,04%							
MOVIMIENTO DE SUELOS		1,75%	1,90%							
HORMIGON ARMADO	6,06%		15,14%							
MAMPOSTERIAS			6,15%							
CONTRAPISOS Y CARPETAS			6,53%							
REVOQUES			9,36%							
REVESTIMIENTOS			8,58%							
VARIOS			0,13%							
CARPINTERIAS PVC			3,00%							
HERRERIAS			2,79%							
CONSTRUCCIÓN EN SECO			6,41%							
CARPINTERIAS MADERA			1,58%							
MARMOLERIA			0,16%							
PINTURA			2,44%							
INST. ELECTRICA			8,36%							
INST. SANITARIA Y GAS			10,53%							
AIRE ACONDICIONADO			2,75%							
ASCENSORES			5,15%							
			100,0%							
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
AVANCE TOTAL	16,85%									



INFORME

Marzo

2022

AVANCE TOTAL DE OBRA



**16,85 %**

FIDEICOMISO ACUÑA DE FIGUEROA 333 C.A.B.A

**INDUPLACK**  
construimos más