

# MEGAQM

FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de Octubre 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.

Buenos Aires, 17 de octubre de 2022

## INFORME TÉCNICO N° 03/77.0 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 14/10/2022.

### 2.- ALCANCE

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

- Informes Técnicos IT 03/73.0 de fecha 12/07/2022
- Certificados de obra del Contratista (**Anexo 3**)
- Documentación Cumplimiento de Leyes (**Anexo 4**)
- Informe del Desarrollador de fecha 09/2022 (**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 14/10/2022, 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 realizada se comprobó:

- **PB** – se observan acopios de cerámicas para revestimientos como así también se ha ejecutado la estructura de tabiquería de Durlock. Se observan avances en trabajos de revoques en medianeras de patio contrafrente.
- **Piso 1º** – es el piso más atrasado por usarse para vivienda del sereno y comedor obrero. Falta:
  - completar emplacado de Durlock
  - colocar pisos
  - terminación de cocinas y baños (revestimientos, artefactos, griferías, muebles, mesadas). Hay algunos avances parciales en revestimientos
  - colocación de puertas de baños
  - pintura
  - completamiento del palier
- **Pisos 2º a 6º** - están ejecutadas las colocaciones de bañeras, pisos -excepto de los baños que son del mismo material que los revestimientos- y tabiquería/cielorrasos de Durlock. Falta:
  - terminación de cocinas y baños (revestimientos –hay avances parciales en algunos pisos, artefactos, griferías, muebles, mesadas)
  - completar pisos en balcones (hay avances parciales en pisos inferiores)
  - pintura
  - completamiento del palier
- **Piso 7º** – sin cambios respecto de anterior visita
- **Azotea** – montados tanques de inox
- **Ascensor** – montadas guías, cables, máquina, bastidor y marcos de puertas. Según informó el **Arq. Lage** no se avanza más en montaje de cabina y terminaciones para no correr riesgos innecesarios de daños a los mismos
- **Servicios Generales** – están ejecutados los tendidos de agua, desagües y gas hasta los artefactos, los que no están colocados (por faltar terminación en baños y cocinas). Se completó el armado de medidores de gas en PB. La instalación eléctrica está avanzada faltando armar llaves, tomas y colocar los artefactos de iluminación de espacio comunes.

Se me informó que el plantel obrero asciende, regularmente, a 15 personas entre albañiles, electricistas, sanitaristas y durleros/yeseros. El día de la visita se verificó la presencia de aprox. esa cantidad de obreros.

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

#	RUBRO	ESTADO DE AVANCE			Observaciones
		PREVISTO	seg/Informe	EFFECTIVO	
1	TRAMITES MUNICIPALES	100%		100%	
2	DEMOLICIÓN	100%	100%	100%	
3	TAREAS PRELIMINARES	100%		100%	
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	100%	100%	100%	
5	HORMIGÓN ARMADO	100%		100%	
6	MAMPOSTERÍAS	100%		95%	estimación propia
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	100%	77%	98%	falta terminar PB
8	REVOQUES	100%		95%	falta terminar PB
9	REVESTIMIENTOS	100%		20%	faltan en pisos superiores
10	VARIOS	85%		85%	asumo avance programado
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	100%	56%	90%	falta terminar SS y PB
12	MARMOLERÍA	70%		0%	estimación propia
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	80%		40%	sólo colocadas puertas entrada a unidades
14	CONSTRUCCIÓN EN SECO	100%	53%	90%	falta emplacar PB y terminar 1º
15	PINTURA	81%		0%	no se inició
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	85%		80%	estimación propia
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	95%	81%	90%	estimación propia
18	AIRE ACONDICIONADO	75%		40%	estimación propia
19	ASCENSORES	80%		60%	
		95,66%	80,34%	81,00%	

De este cuadro se desprende que la obra registra un atraso importante ya que contra un avance programado del **95,66%** el avance efectivo es de sólo el **81%**. Los atrasos más significativos son los siguientes:

- Revestimientos (previsto **100%**, efectivo **20%**)
- Marmolería (no iniciada aún por demoras en los muebles los que, a su vez, dependen del completamiento de los revestimientos)
- Carpinterías de madera (en especial puertas interiores de baños las que están demoradas por la demora de revestimientos)
- Pintura

El **Arq. Lage** mantiene su estimación de completamiento de la obra para fines del presente año.

## 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° 47 de fecha 09/2022 de la firma **Norbau SA**

- Adicional N° 30 de fecha 09/2022 de la firma **Norbau SA**

Los avances indicados en los mismos se condicen, general, con lo que se releva en la obra. Sólo hemos relevado algunas diferencias menores, posiblemente originadas en diferencias en los criterios de medición.

#### 7.4.- Documentación Cumplimiento de Leyes

Se me envió copia del F931 de la contratista principal **Norbau SA** correspondientes al mes de agosto de 2022 junto con el VEP y comprobante de pago respectivo. Asimismo, recibí copia del Certificado de Cobertura de **PREVENCIÓN ART** de fecha 23/09/2022 (**Anexo 4**).

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

La obra está, sin dudas, en etapa de terminaciones registrando demoras en algunos rubros sin que exista una razón clara para explicar este retraso. Se verificó la existencia de materiales necesarios para las obras en PB (cerámicos, puertas de madera, etc.) a la espera de ser transportados a los lugares de colocación.

#### 7.6.- Informes del Desarrollador

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **09/2022 (Anexo 5)**, en el que se consignan los siguientes avances por rubro.

Cabe mencionar que el Desarrollador ha modificado la metodología de información de avances, agrupando rubros los que ahora no coinciden con los indicados en la Programación. Esto hace más difícil la comparación y disminuye la precisión de la misma.

- **Proyecto, Trámites Municipales, Demolición, Preliminares, Movimiento de Suelos** – 100%.
- **Hormigón Armado (inc. Movimiento de Suelos)** – 100%. Coincido.
- **Albañilería (inc. Mampostería, Contrapisos, Carpetas, Revoques y Revestimientos)** – 77%. Este avance implica un avance del **23,58%** sobre el total de la obra siendo mi estimación del orden de **22,83%**, es decir un tanto menor.
- **Terminaciones** – 53%. Este avance implica un avance del **4,69%** sobre el total de la obra siendo mi estimación del orden de **5,77%**, es decir un tanto más optimista.
- **Instalaciones** – 81%. Este avance implica un avance del **21,68%** sobre el total de la obra siendo mi estimación del orden de **20,34%**, es decir menor.
- **Equipamiento** – 56%. Este avance implica un avance del **4,29%** sobre el total de la obra siendo mi estimación del orden de **5,95%**, es decir más optimista.

El Desarrollador declara un avance global de **79%** en tanto que mi propia estimación es del **81%**.

### 8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- **La obra registra un retraso importante respecto de lo programado (programado aprox. 96% contra estimaciones tanto del Desarrollador como del suscripto del orden de 80-81%)**

- No están claras las razones de este atraso pero puedo inferir que podría atribuirse a falta de los recursos necesarios.
- En virtud de lo anterior, se sugiere recomendar al Desarrollador la alimentación de la obra con recursos suficientes para alcanzar el objetivo de terminarla a fines del corriente año.

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 AVANCE DE EN MEDIANERA EN PB



VISTA DE CONTRAFRENTE



VISTA INSTALACIÓN PARA MEDIDORES DE GAS EN PB



VISTA ESTADO EJECUCIÓN UNIDAD PISO 5°



VISTA ESTADO EJECUCIÓN UNIDAD PISO 4°

## ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

### LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

OBRA: RUIZ HUIDOBRO 3055

FECHA: 14/10/2022

#	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 #47 - Norbau SA (a 09.2022)
	Indirectos y Modificaciones Varias			Certificado Adicional #30 - Norbau SA (a 09.2022)
5.3	INFORMES DEL DESARROLLADOR			Emitido 09/2022
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			F931, VEP y pago de Norbau SA correspondiente a 08/2022
6.2	LISTADOS ART			Cobertura Prevención ART de fecha 23/09/2022

**ANEXO 3**  
**CERTIFICADO DEL CONTRATISTA**

FIDEICOMISO RUIZ HUIDOBRO 3055						23/12/2019
Edificio de departamentos						
NORBAU SA						
ALBANILERIA + CONSTRUCCION EN SECO + PINTURA						
CANTIDAD	DESCRIPCION	UNIDAD	UNITARIO	UNITARIO	UNITARIO	SUBTOTAL
			T72	Actualizado		
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	Capazat	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	\$ 26.918,68	\$ 323.023,90	
12.00	Inia en S&H	mes		\$ 78.000,00	\$ 78.000,00	
1.00	Legajo Tecnico de S&H	u		\$ 7.000,00	\$ 7.000,00	
12.00	Limpieza general de obra	mes	\$ 10.056,41	\$ 29.333,28	\$ 351.999,30	
<b>MAESTRIAS</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 azotes)	m2	\$ 191,27	\$ 557,91	\$ 122.015,00	
0,00	Elevación ladrillo hueco 18x18x33	m2			\$ 0,00	
0,00	Albanileria en SS (No se cotiza)	m2			\$ 0,00	
491,85	Elevación ladrillo común 11x22x25,5 (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	Armure de portón vehicular en PB	un			\$ 0,00	
<b>CONTRAPIOS Y GARPETAS</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 cascoles en vereda	m2	\$ 96,55	\$ 281,62	\$ 7.308,15	
1141,45	Contrapiso de cascoles sobre losas e. 5cm	m2	\$ 49,29	\$ 143,77	\$ 164.109,34	
72,46	Contrapiso de cascoles en PB	m2	\$ 96,55	\$ 281,62	\$ 6.996,91	
130,70	Contrapiso en PB sector descuberto	m2	\$ 96,55	\$ 281,62	\$ 12.619,09	
1141,45	Carpeta interior e. 3cm	m2	\$ 55,22	\$ 161,07	\$ 183.853,07	
281,16	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	Banquetas 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	\$ 66.677,14	
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	
908,92	Piso de porcelanato en unidades	m2	\$ 160,91	\$ 469,35	\$ 426.605,33	
64,44	Piso de porcelanato en balcones	m2	\$ 160,91	\$ 469,35	\$ 30.245,18	
111,13	Piso de porcelanato en palleres	m2	\$ 160,91	\$ 469,35	\$ 52.159,32	
201,11	Zócalo de porcelanato en palleres	ml	\$ 75,16	\$ 219,23	\$ 44.089,79	
75,38	Piso de porcelanato en PB	m2	\$ 241,36	\$ 704,02	\$ 53.068,77	
145,11	Pared de cerámico en cocinas	m2	\$ 140,78	\$ 410,64	\$ 59.587,60	
196,72	Piso de cerámico exterior en terrazas	m2	\$ 160,91	\$ 469,35	\$ 92.331,34	
<b>VARIOS</b>						
196,72	Colocación membrana asfáltica 4mm en terraza	m2	\$ 181,02	\$ 528,01	\$ 103.870,61	
5,00	Colocación de premarcos <2m2	un	\$ 885,95	\$ 2.584,20	\$ 12.921,02	
50,00	Colocación de premarcos >2m2	un	\$ 885,95	\$ 2.584,20	\$ 129.210,20	
46,00	Colocación de puertas	un	\$ 885,95	\$ 2.584,20	\$ 118.873,39	
31,00	Colocación de bañeras 150x70	un	\$ 502,82	\$ 1.466,86	\$ 45.466,53	
62,00	Colocación de rejillas de ventilación cocinas	un	\$ 49,29	\$ 143,77	\$ 8.913,91	
67,99	Babatas en azotes	ml	\$ 181,02	\$ 528,01	\$ 35.899,57	
8,00	Empolvamiento de hormigón en escaleras	un	\$ 2.957,77	\$ 8.627,44	\$ 69.019,53	
25,95	Picado de vereda existente	m2	\$ 241,36	\$ 704,02	\$ 18.269,23	
0,00	Colocación de Gardenblock	m2			\$ 0,00	
4,00	Armado de defensas y bandadas	un	\$ 30.000,00	\$ 87.506,20	\$ 350.024,81	
<b>HERRERIAS</b>						
30,00	Colocación de barandas de balcón	un	\$ 1.971,84	\$ 5.751,61	\$ 172.548,23	
3,00	Colocación de barandas de terrazas y azotes	un	\$ 1.971,84	\$ 5.751,61	\$ 17.254,82	
8,00	Colocación de narices de escaleras	un	\$ 3.371,85	\$ 9.835,26	\$ 78.682,08	
<b>CONSTRUCCION EN SECO</b>						
679,04	Tabiques (Estructura + Emplacado + Masillado + Colocación de puertas)	m2	\$ 157,75	\$ 460,14	\$ 312.451,28	
521,99	Cielorrasos interiores (Estructura + Emplacado + Masillado)	m2	\$ 225,46	\$ 657,64	\$ 343.280,61	
64,44	Cielorrasos de balcones (Estructura + Colocación de tablas PVC)	m2	\$ 225,46	\$ 657,64	\$ 42.378,21	
306,98	Frente de cajón (incluye aristas)	ml	\$ 118,31	\$ 345,10	\$ 105.937,35	
314,60	Cajón con cantonera (incluye aristas)	ml	\$ 118,31	\$ 345,10	\$ 108.566,98	
<b>PINTURA EXTERIOR</b>						
1256,82	Revestimiento exterior en medianeras	m2	\$ 236,62	\$ 690,19	\$ 867.445,34	
473,40	Revestimiento exterior tipo tarqui en frente, contrafrente y fentines de balcones	m2	\$ 236,62	\$ 690,19	\$ 326.736,23	
<b>PINTURA INTERIOR</b>						
3,00	Colocación de antióxido en barandas exteriores	un	\$ 250,00	\$ 729,22	\$ 2.187,66	
988,66	Pintura al látex en espacios comunes	m2	\$ 250,00	\$ 729,22	\$ 720.949,03	
46,00	Esmalte sintético en marcos interiores	un	\$ 298,39	\$ 870,37	\$ 40.036,83	
24,00	Esmalte sintético en barandas exteriores e interiores	un	\$ 298,39	\$ 870,37	\$ 20.868,78	
10,00	Enduido y Pintura al látex en paredes de unidades microdepartamentos	un	\$ 4.921,92	\$ 14.356,62	\$ 143.566,18	
10,00	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de unidades microdepartamentos	un	\$ 1.691,91	\$ 4.935,09	\$ 49.350,87	
28,00	Enduido y Pintura al látex en paredes de unidades monobambinas	un	\$ 7.382,88	\$ 21.534,93	\$ 602.977,95	
28,00	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de unidades monobambinas	un	\$ 2.537,87	\$ 7.402,63	\$ 207.273,67	
8,00	Enduido y Pintura al látex en paredes de unidades dos ambientes	un	\$ 11.074,32	\$ 32.302,39	\$ 88.594,56	
8,00	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de unidades dos ambientes	un	\$ 3.806,80	\$ 11.103,95	\$ 30.454,38	
8,00	Pintura tipo Loxon en caja de escaleras	un	\$ 4.921,92	\$ 14.356,62	\$ 114.852,94	
6,00	Pintura al látex en palleras	un	\$ 2.288,69	\$ 6.817,48	\$ 39.704,89	
6,00	Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de palleres	un	\$ 2.237,94	\$ 6.527,79	\$ 39.166,73	
1,00	Pintura tipo Loxon en sala de máquinas y azotes	gl	\$ 26.855,00	\$ 78.332,64	\$ 78.332,64	
1,00	Enduido y Pintura al látex en paredes hall PB	un	\$ 13.427,22	\$ 39.165,50	\$ 39.165,50	
1,00	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de hall PB	un	\$ 26.855,00	\$ 78.332,64	\$ 78.332,64	
1,00	Pintura tipo Loxon en sector varios PB	gl	\$ 37.298,00	\$ 108.793,55	\$ 108.793,55	
46,00	Esmalte sintético en puertas de chapa	un	\$ 1.491,96	\$ 4.351,88	\$ 200.185,49	
46,00	Barnizado en puertas de madera	un	\$ 745,98	\$ 2.175,93	\$ 100.092,75	
<b>AYUDA DE GREMIOS</b>						
1,00	Instalación eléctrica	gl	\$ 69.014,58	\$ 201.306,80	\$ 201.306,80	95,00%
1,00	Instalación sanitaria	gl	\$ 55.410,08	\$ 161.624,19	\$ 161.624,19	95,00%
1,00	Aire acondicionado	gl	\$ 59.155,35	\$ 172.548,67	\$ 172.548,67	95,00%
1,00	Ascensores	gl	\$ 54.225,74	\$ 158.169,62	\$ 158.169,62	70,00%
1,00	Durlock	gl	\$ 87.356,90	\$ 254.809,02	\$ 254.809,02	95,00%
1,00	Conductos de ventilación	gl	\$ 2.773,23	\$ 8.089,16	\$ 8.089,16	95,00%
1,00	Tareas en Camara Edesur	gl	\$ 61.877,42	\$ 180.488,60	\$ 180.488,60	95,00%
1,00	Mesadas de mármol	gl	\$ 35.185,04	\$ 102.630,31	\$ 102.630,31	95,00%
1,00	Conexión de reglamentario a EDENOR: Incluye DCI, Tramites, Pedido y colocación del Medidor, conexión a tablero existente	gl		\$ 115.500,00	\$ 115.500,00	100,00%
1,00	No incluye impermeabilización del SS (a definir técnicamente en paredes y piso) Reubicar en PB sala medidores de gas					
1,00	Tanque de incendio	gl	\$ 350.000,00		\$ 350.000,00	
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 15.888.152,33</b>

Mas IVA

## NOTAS

- No se incluye iva 10.5%
- No se incluyen materiales
- No se incluyen volquetes
- Se incluyen herramientas
- Se incluyen medicos de elevación
- Se incluye sereno en obra
- Se incluyen seguros de todo el personal
- Se incluyen programas de seguridad e higiene
- El ajuste será de acuerdo al Índice CAC MO base Nov. 2019

Inicio de Obra: 07/01/2020 Fecha: 30/09/2022

CERTIFICADO N° 47

Porcentual			Monto		
Anterior	Acum	Actual	Anterior	Acum	Actual
%	%	%	\$	\$	\$
187,36%	191,52%	4,16%	\$905.204,45	\$925.302,93	\$20.098,48
187,36%	191,52%	4,16%	\$646.574,70	\$660.930,76	\$14.356,06
187,36%	191,52%	4,16%	\$1.551.776,50	\$1.586.233,02	\$34.456,52
187,36%	191,52%	4,16%	\$646.574,70	\$660.930,76	\$14.356,06
187,36%	191,52%	4,16%	\$323.287,02	\$330.465,04	\$7.178,02
125,78%	129,94%	4,16%	\$406.299,46	\$419.737,26	\$13.437,79
187,36%	191,52%	4,16%	\$146.140,80	\$149.385,60	\$3.244,80
112,48%	112,48%	0,00%	\$7.873,60	\$7.873,60	\$0,00
187,36%	191,52%	4,16%	\$659.505,90	\$674.149,07	\$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
95,00%	95,00%	0,00%	\$6.646,21	\$6.646,21	\$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
100,00%	100,00%	0,00%	\$47.073,59	\$47.073,59	\$0,00
95,00%	95,00%	0,00%	\$211.961,53	\$211.961,53	\$0,00
98,00%	98,00%	0,00%	\$65.539,60	\$65.539,60	\$0,00
0,00%	0,00%	0,00%	\$0,00	\$0,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$960.800,52	\$960.800,52	\$0,00
97,00%	97,00%	0,00%	\$847.994,72	\$847.994,72	\$0,00
80,00%	80,00%	0,00%	\$341.284,27	\$341.284,27	\$0,00
30,00%	50,00%	20,00%	\$17.876,28	\$29.793,80	\$11.917,52
100,00%	100,00%	0,00%	\$103.870,61	\$103.870,61	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$12.921,02	\$12.921,02	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$129.210,20	\$129.210,20	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$118.873,39	\$118.873,39	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$45.466,53	\$45.466,53	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$8.913,91	\$8.913,91	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$35.899,57	\$35.899,57	\$0,00
75,00%	75,00%	0,00%	\$51.764,64	\$51.764,64	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$350.024,81	\$350.024,81	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$172.548,23	\$172.548,23	\$0,00
30,00%	30,00%	0,00%	\$5.176,45	\$5.176,45	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$78.682,08	\$78.682,08	\$0,00
99,00%	99,00%	0,00%	\$309.326,77	\$309.326,77	\$0,00
99,00%	99,00%	0,00%	\$339.847,80	\$339.847,80	\$0,00
30,00%	30,00%	0,00%	\$12.713,46	\$12.713,46	\$0,00
99,00%	99,00%	0,00%	\$104.877,98	\$104.877,98	\$0,00
99,00%	99,00%	0,00%	\$107.481,31	\$107.481,31	\$0,00
95,00%	95,00%	0,00%	\$191.241,46	\$191.241,46	\$0,00
95,00%	95,00%	0,00%	\$153.542,98	\$153.542,98	\$0,00
95,00%	95,00%	0,00%	\$163.921,24	\$163.921,24	\$0,00
70,00%	70,00%	0,00%	\$110.718,73	\$110.718,73	\$0,00
95,00%	95,00%	0,00%	\$242.068,57	\$242.068,57	\$0,00
95,00%	95,00%	0,00%	\$7.684,70	\$7.684,70	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$115.500,00	\$115.500,00	\$0,00



2,00	Parches de cielorrasos en 4'D, 5'A y 2'E	jornales	\$ 8.050,00	\$ 16.100,00	\$ 16.100,00
1,00	Cajón para tapr caño de agua en 6'A	jornales	\$ 8.050,00	\$ 8.050,00	\$ 8.050,00
2,00	Levantar 43 bolsas de pegamento el 12/08/2022	jornales	\$ 10.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00
2,00	Limpieza en el departamento del vecino de materiales que no corresponden a nuestra obra	jornales	\$ 10.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00
148,00	Picado de revocos existentes en PB paredes exteriores, incluye alquiler de martillo	m2	\$ 570,74	\$ 84.468,86	\$ 84.468,86
7,00	Mamposteria y revoque alrededor de marcos de puertas e ascensor	u	\$ 19.500,00	\$ 136.500,00	\$ 136.500,00
1,00	Losa Sobre Camara Transformadora	u	\$ 42.000,00	\$ 42.000,00	\$ 42.000,00
1,00	Pared y Revoque fondo	gl	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00
1,00	Escalones PB	gl	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00
7,00	Amure de puertas ascensor	u	\$ 19.000,00	\$ 133.000,00	\$ 133.000,00
2,00	Armado y emplacado de falsa viga en 6'A	jornales	\$ 11.000,00	\$ 22.000,00	\$ 22.000,00
2,00	Falsa viga para tapar caño de desague en 5'C	#/REF1	\$ 11.000,00	\$ 22.000,00	\$ 22.000,00
2,00	Falsa viga p/tapar caño de aguas C'B	#/REF1	\$ 11.000,00	\$ 22.000,00	\$ 22.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 3.325.820,59</b>	

Mas IVA

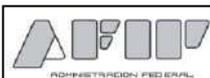
100,00%	100,00%	0,00%	\$16.100,00	\$16.100,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$8.050,00	\$8.050,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$20.000,00	\$20.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$20.000,00	\$20.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$84.468,86	\$84.468,86	\$0,00
			\$0,00	\$0,00	\$0,00
50,00%	100,00%	50,00%	\$21.000,00	\$42.000,00	\$21.000,00
5,00%	5,00%	5,00%	\$4.500,00	\$4.500,00	\$4.500,00
			\$0,00	\$0,00	\$0,00
85,00%	100,00%	15,00%	\$113.050,00	\$133.000,00	\$19.950,00
	100,00%	100,00%		\$22.000,00	\$22.000,00
	100,00%	100,00%		\$22.000,00	\$22.000,00
	100,00%	100,00%		\$22.000,00	\$22.000,00

NOTAS

- 1 No se incluye iva 10,5%
- 2 No se incluyen materiales
- 3 No se incluyen volquetes
- 4 Se incluyen herramientas
- 5 Se incluyen medios de elevación
- 6 Se incluye sereno en obra
- 7 Se incluyen seguros de todo el personal
- 8 Se incluyen programas de seguridad e higiene
- 9 El ajuste será de acuerdo al índice CAC MO base Nov. 2019

<b>Subtotal 1</b>	<b>MC</b>		<b>\$0,00</b>	<b>\$344.883,71</b>	<b>\$111.450,00</b>
<b>MC</b>	<b>0,00%</b>				<b>\$-</b>
<b>Subtotal 1</b>	<b>MC</b>		<b>\$391.683,71</b>	<b>\$424.616,33</b>	<b>\$7.500,00</b>
<b>MC</b>	<b>49,21%</b>				<b>\$3.889,73</b>
<b>Subtotal</b>	<b>con MC</b>		<b>\$2.293.879,82</b>	<b>\$2.458.758,66</b>	<b>\$-</b>
<b>MC 1</b>	<b>199,43%</b>				<b>\$-0</b>
<b>Subtotal 2</b>	<b>con MC</b>				<b>\$-</b>
<b>Subtotal</b>	<b>1+2</b>				<b>\$122.640,75</b>
<b>Iva</b>	<b>10,5%</b>				<b>\$12.877,28</b>
<b>Total</b>					<b>\$135.518,03</b>

**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
08/2022	Servicios Eventuales: No
Empleados en nómina:	55
Suma de Rem. 1:	165.100,00
Suma de Rem. 2:	165.100,00
Suma de Rem. 3:	165.100,00
Suma de Rem. 4:	165.100,00
Suma de Rem. 5:	165.100,00
Suma de Rem. 6:	0,00
Suma de Rem. 7:	0,00
Suma de Rem. 8:	165.100,00
Suma de Rem. 9:	165.100,00
Suma de Rem. 10:	0,00

Apellido y Nombre o Razón Social:

NORBAU S.A.

Nro. Verificador:  
479871

Domicilio Fiscal: LEANDRO N ALEM 474 1 A SAN ISIDRO

V 44

<b>I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL</b>		<b>II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES</b>	
a1 - Total de aportes	23.808,80	a1 - Total de aportes	4.258,20
a2 - Aportes a favor	0,00	a2 - Aportes a favor	0,00
<b>a3 - Aportes S.S. a pagar</b>	<b>23.808,80</b>	<b>a3 - Aportes O.S. a pagar</b>	<b>4.258,20</b>
b - Asignaciones familiares pagadas	0,00	b1 - Total de contribuciones	8.516,40
b1 - Total de contribuciones	31.107,60	b2 - Excedentes de contribuciones a favor	0,00
b2 - Asignaciones compensadas	0,00	Subtotal contribuciones O.S.	8.516,40
b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541	0,00	Retenciones	0,00
Subtotal contribuciones S.S.	31.107,60	<b>Contribuciones O.S. a pagar</b>	<b>8.516,40</b>
Retenciones	0,00		
<b>Contribuciones S.S. a pagar</b>	<b>31.107,60</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	55 7.700,00	Cuiles c/S.C.V.O. - Prima	53 - 1.972,13
Remun. con ART	165.100,00 23.196,55	Costo Emisión:	0,00
<b>L.R.T. total a pagar</b>	<b>30.896,55</b>	<b>S.C.V.O. a Pagar:</b>	<b>1.972,13</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>31.107,60</b>	302 - Aportes de Obra Social	<b>4.258,20</b>
301 - Aportes de Seguridad Social	<b>23.808,80</b>	270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos	<b>0,00</b>
360 - Contribuciones RENATRE	<b>0,00</b>	312 - L.R.T.	<b>30.896,55</b>
352 - Contribuciones de Obra Social	<b>8.516,40</b>	028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio	<b>1.972,13</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 días**

Nro. VEP: 996785173

Organismo Recaudador: AFIP

Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ

Descripción Reducida: SIJPDJ08/22

**CUIT: 33-71562251-9**

Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Período: 2022-08

Generado desde la presentación de DJ nro: 877259344

Generado por el Usuario: 20149961179

Fecha Generación: 2022-09-07 Hora: 13:27:10

Día de Expiración: 2022-10-07

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351)	\$31.107,60
EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301)	\$23.808,80
CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL (352)	\$8.516,40
APORTES OBRAS SOCIALES (302)	\$4.258,20
ASEG.RIESGO DE TRABAJO L 24557 (312)	\$30.896,55
SEGURO DE VIDA COLECTIVO (28)	\$1.972,13
<b>Importe total a pagar</b>	<b>\$100.559,68</b>

Para efectuar el pago ingrese a:

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

**BBVA**

PAGO  
AFIP VEP

---

Fecha	Hora	Nro Trans.
19/09/22	16:49:59	7551

---

Identificacion	3371562251912910540
Importe	\$ 100559,68
Debitado de	CAS 328-351473/6

0010009287003510190191931202208000SIJPDJ  
NRO. TRAN: 376999755195

---

Nro. de Control 0144 

**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 01/07/2022 y el 30/06/2023 amparando su personal en relación de dependencia, cuya nómina se detalla abajo.

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 23 de septiembre 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 23/09/2022**

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
20268503197	2 ACUÑA ISIDRO RAMON	Régimen General
20331608743	3 ACUÑA MARTINS	Régimen General
20936972722	4 ADORNO FLOR MARCOS ANTONIO	Régimen General
20946352110	5 ARZAMENDIA ESCURRA FRANCISCO ARIEL	Régimen General
20929506635	6 ARZAMENDIA ESTECHE FRANCISCO	Régimen General
20949619002	7 AYALA LEDEZMA CESAR	Régimen General
20952462270	8 AYALA SAMUDIO CRISTIAN DAVID	Régimen General
20628955957	9 AYALA SAMUDIO GUSTAVO	Régimen General
20437292044	10 AZUAGA GARCETE ALEJANDRO	Régimen General
20433322968	11 BALLEJOS EZEQUIEL ESTEBAN	Régimen General
23956186129	12 BALMACEDA GOMEZ MIGUEL ARNALDO	Régimen General

<b>C.U.I.L./D.N.I.</b>	<b>Apellido y nombre</b>	<b>Condición</b>
20129105403	13 BARBERO FRANCISCO PABLO	Régimen General
20134077418	14 BARBERO RICARDO ARTURO	Régimen General
20948819253	15 BENITEZ CABAÑAS CESAR	Régimen General
20941199268	16 BENITEZ CENTURION ANIBAL	Régimen General
20944603302	17 BOGADO OTAZU ALEXIS DAVID	Régimen General
20942659769	18 BOGADO SANGUINA MILCIADES RAMON	Régimen General
20953002036	19 CABAÑAS PRIETO JUAN ANGEL	Régimen General
20949956432	20 CACERES BENITEZ ARSEMIO RAUL	Régimen General
20944252151	21 CASTILLO COHENE CIRILO	Régimen General
20953536154	22 CASTILLO COHENE FILEMON	Régimen General
20950160366	23 COLLANTE WALTER ALEXIS	Régimen General
23938739803	24 DELGADO IBARRA JUAN	Régimen General
20955434553	25 DUARTE CORREA SERGIO DIOSNEL	Régimen General
20378651051	26 ESPINOLA GABRIEL ALEJANDRO	Régimen General
20951216136	27 FERNANDEZ CACERES DIOSNEL	Régimen General
20953956862	28 FERNANDEZ SAMANIEGO LUIS MIGUEL	Régimen General
20961123608	29 GALEANO GAVILAN RICHARD MARTIN	Régimen General
20956629676	30 GODOY RIVAROLA JORGE RAUL	Régimen General
20950478374	31 GONZALEZ ALMIRON REINALDO	Régimen General
20407588038	32 GORDILLO JORGE DAMIAN	Régimen General
20428376456	33 GUTIERREZ BRIZUELA FRANK MANUEL IVAN	Régimen General
20957099247	34 GUZMAN ESQUIVEL CARLOS MERCED	Régimen General
20953389429	35 INSFRA MARTINEZ JULIO CESAR	Régimen General
23948651009	36 LOPEZ GONZALEZ RODYS SAUL	Régimen General
20949752136	37 MARECO LUCENA JOEL DARIO	Régimen General
20953903270	38 MARTINEZ VERA MARIO RAMON	Régimen General
20950965801	39 MONTIEL PAREDES JULIO	Régimen General
20960889631	40 NOGUERA NOGUERA ALEXANDRE	Régimen General
20930699374	41 OJEDA ALVAREZ ELEUTERIO	Régimen General
23294912029	42 OTERO ANGEL ANGEL ALBERTO	Régimen General
20944873865	43 PAIVA ZARACHO ANTONIO	Régimen General
23946484539	44 PEREIRA VIEDMA ALBERTO ANDRES	Régimen General

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20944954520	45 RAMIREZ GARCIA ROLANDO	Régimen General
23933094529	46 RIVEROS GAMARRA GUIDO ISMAEL	Régimen General
20415404574	47 RIVEROS GAMARRA MARTIN LEONARDO	Régimen General
20954565603	48 ROMAN COLMAN FAVIO OSMAR	Régimen General
20209271533	49 SALABERRY CARLOS ALBERTO	Régimen General
20141932811	50 SARLINGA OSCAR ALBERTO	Régimen General
20960548184	51 VALENZUELA GIMENEZ ERASMO RAMON	Régimen General
23300144799	52 VERA RUBEN DARIO	Régimen General
20958841265	53 VILLALBA VILLALBA RAFAEL	Régimen General
20392760998	54 VIVAS PABLO ALEJANDRO	Régimen General

**TOTAL DE EMPLEADOS 54**



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

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



**SEPT  
2022**

**RUIZ HUIDOBRO 3055**

# **INFORME DE OBRA**

INFORMACIÓN MÁS RECIENTE SOBRE  
LAS TAREAS REALIZADAS DURANTE EL MES DE JULIO/AGOSTO.

# ETAPAS

A realizar durante toda la obra

## PRELIMINARES

- Trámites municipales
- Demolición
- Obrador

## HORMIGON

- Movimiento de suelo
- Hormigón armado

## ALBAÑILERIA

- Mampostería
- Carpetas y contrapisos
- Revoques
- Revestimientos

## TERMINACIONES

- Construcción en seco
- Pintura

## INSTALACIONES

- Sanitarias
- Gas
- Eléctricas
- Incendio
- Aire acondicionado
- Ascensores
- Porteros + TV

## EQUIPAMIENTO

- Carpinterías PVC
- Herrerías
- Carpinterías madera
- Marmolería
- Blindex
- Portón



# EN PORCENTAJE

Según etapas completadas

**79%**

AVANCE TOTAL DE OBRA



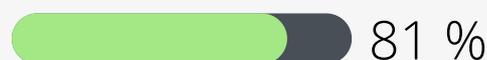
## PRELIMINARES



## ALBAÑILERIA



## INSTALACIONES



## HORMIGON



## TERMINACIONES



## EQUIPAMIENTO



# DESCRIPCION DE TAREAS

Realizadas durante el mes de Julio/Agosto

## ALBAÑILERIA

- Carpeta en planta baja hasta la zona de los ascensores.
- Revoque muro medianero de planta baja.
- Colocación de cerámicas de cocina.
- Revoque exterior de pared que da hacia el patio en planta baja.
- Preparación de medianeras del patio para revoque.
- Amure de bañeras.

## TERMINACIONES

Construcción en seco+pintura

- Colocación de cantoneras.
- Emplacado de durlock en los cajones de cocinas y de ventilaciones.
- Encintado de placas.
- Masillado de placas.
- Emplacado en pasillos.
- Armado de estructura en planta baja.

Equipamiento

- Colocación de carpinterías.
- Colocación de barandas en balcones faltantes.

## INSTALACIONES

Eléctrica

- Conexionado de unidades a sala de medidores.
- Arreglos de cañerías obstruidas.
- Se agregaron cajas para microondas.
- Cableado de unidades y tableros de unidades.
- Colocación de corrugados en medianeras exteriores.

Sanitaria

- Armado de cañerías para el colector de tanques de reserva y termotanques.
- Armado de conexionado en planta baja.

Gas

- Obtención de la parcial de gas y a la espera de materiales para planta reguladora.



Ascensor

- Se colocó bastidor, plataforma y contrapesos.
- Se hizo la primera prueba.
- Se fijaron los marcos en cada piso.

# MÁS IMÁGENES





Buenos Aires, 17 de octubre de 2022

## INFORME TÉCNICO N° 03/75.0 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 14/10/2022.

### 2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT 03/71.0 de fecha 12/07/2022
- Plan Avance de Obras preparado por el Desarrollador en agosto 2022
- Factibilidad de AySA (**Anexo 3**)
- Certificados del Contratista (**Anexo 4**)
- Documentación cumplimiento de Leyes (**Anexo 5**)
- Informe del Desarrollador de fecha 07/2022 (**Anexo 6**)

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 14/10/2022, en la que fuimos atendidos por el **Arq. Juan Pablo Estévez** 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
- Factibilidades de Servicios: la situación es la siguiente:
  - **Edesur** – factibilidad vencida, sin tener información acerca de su renovación
  - **AySA** – factibilidad renovada con fecha 08/04/2022, vigencia 12 meses
  - **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 14/10/2022, es el siguiente:

- **2SS/1SS** – los únicos trabajos ejecutados son el emprolijado de los tabiques submurales y el control de filtraciones de agua a través de ellos
- **PB** – se han acopiado varios pallets de cemento de albañilería para abastecer los trabajos de mampostería en curso
- **Estructura de Hormigón** – se ha completado la totalidad de la estructura y se están retirando encofrados y apuntalamientos de la tapa del núcleo vertical. Sin embargo, no se ha dado inicio a las reparaciones de los defectos del hormigón relevadas en informes anteriores.
- **Mampostería** – se ha iniciado la construcción de muros medianeros con ladrillo cerámico según el siguiente detalle:
  - P3 – medianera SE, cierre con 4 hiladas de cerámico
  - P4 – medianera SE, cerrada
  - P5 – medianeras SE y NE, cerradas
  - P6 - medianeras SE y NE, en ejecución

En el cuadro siguiente, se informa el estado de avance de obra según el programa enviado por el Desarrollador y recibido con fecha 29/08/2022, 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%	99%	99%	medido sobre certificado contratista
6	MAMPOSTERÍAS	60%	1%	5%	estimación propia
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	20%	0%	0%	
8	REVOQUES	0%	0%	0%	
9	REVESTIMIENTOS	0%	0%	0%	
10	VARIOS	0%	8%	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	19%	7%	7%	asumido valor indicado por Desarrollador
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	6%	0%	0%	
18	AIRE ACONDICIONADO	0%	0%	0%	
19	ASCENSORES	0%	0%	0%	
		33,32%	26,61%	26,84%	

De este cuadro se desprende que la obra registra atrasos, en especial por no haberse avanzado en el rubro Mamposterías (previsto 60%, ejecutado 5%) y Contrapisos y Carpetas que no se inició todavía (previsto 20%).

El avance de la obra, según programa, debería ser del **33.32%** mientras que el avance efectivo es del **26.84%**.

El plantel obrero informado por el **Arq. Estévez** es de aprox. 8 operarios, el que pudo ser verificado en la visita a obra.

### **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° 83, Adenda N° 54 y Adicional N° 67, todos ellos a 09/2022, de la firma **Norbau SA (Anexo 3)**.

Estos certificados de obra que cubren la segunda quincena del mes de setiembre 2022, corresponden a:

- Certificado #83 – mano de obra y encofrados Hormigón
- Adenda #54 – indirectos por mayor plazo de obra
- Adicional #67 – modificaciones menores en estructura de Hormigón

Los avances informados se corresponden razonablemente con lo observado en la obra durante la visita.

### **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 agosto de 2022, así como el Certificado de Cobertura de la ART de fecha 23/09/2022 (**Anexo 4**).

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

Debo poner de manifiesto lo siguiente:

- La obra se ve prolija y limpia en los niveles donde no se registra trabajo alguno
- Se ha completado la estructura de hormigón y se ha iniciado la Mampostería. No se avanzó todavía en el rubro Contrapisos y Carpetas.
- No se observan esfuerzos tendientes a reparar la gran cantidad de defectos en la terminación del hormigón (armaduras expuestas, nidos de abeja, etc.)

### **7.6.- Informe del Desarrollador**

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **09/2022 (Anexo 5)** el que modifica la forma de informar los avances por lo que existen diferencias entre lo informado en este documento y lo registrado por el suscripto.

En este Informe se consignan los siguientes avances por rubro:

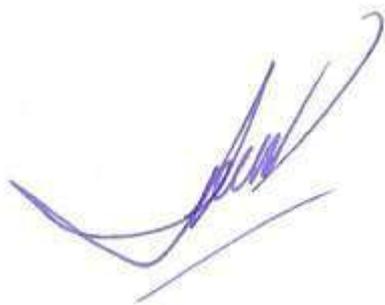
- Proyecto, Trámites Municipales, Demolición, Preliminares, Movimiento de Suelo – 100%.
- Hormigón Armado – 99%. Mi estimación, basada en la certificación del contratista, es igual
- Mamposterías – estimo un avance del 5% contra un avance informado del 1%

El Desarrollador declara un avance global de **26,61%** contra mi estimación de **26,84%**.

## 8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- **Se releva un atraso en el avance de las obras de Mampostería (programado 60%, ejecutado 5%) y Contrapisos y Carpetas (programado 20%, sin iniciar).**
- **Estos rubros son de mano de obra intensiva por lo que estimo que, de no reforzar el plantel obrero, el atraso será creciente.**
- **Sugiero llamar la atención del Desarrollador sobre este aspecto para evitar mayores demoras y recuperar el atraso relevado.**

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** – Factibilidad de AySA
- Anexo 4** - Certificados del Contratista
- Anexo 5** – Documentación de Cumplimiento de Leyes
- Anexo 6** – Informe del Desarrollador

## ANEXO 1 – FOTOGRAFÍAS DE OBRA



VISTA DE LA OBRA DESDE LA CALLE



VISTA DE ACOPIOS DE CEMENTO DE ALBAÑILERÍA EN PB



MEDIANERA SE EJECUTADA EN PISO 4°



MEDIANERA NE EN EJECUCIÓN EN PISO 6°

## ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

### LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

OBRA: J. B. ALBERDI 5784-5800

FECHA: 14/10/2022

#	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			factibilidad emitida el 08/04/2022
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 #83, Ad.#54, Adic.#67 H°A° a 09/2022
5.3	INFORMES DE DDO			Emitido 09/2022
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			Norbau de fecha 08/2022 con VEP y pago
6.2	LISTADOS ART			Prevención 23/09/2022

**ANEXO 3**  
**FACTIBILIDAD DE AYSA**



Lo bueno del agua llega.

## RESPUESTA OFICIAL N° 432710 /22

Ciudad de Buenos Aires, 08 de abril de 2022

Señora  
Candela Oliva  
Chacabuco N°247 Piso 1° Depto. A  
Ramos Mejía (CP:1704)-Prov. Bs. As.  
Tel: 11 5017-8987  
E-mail: [coliva@induplack.com](mailto:coliva@induplack.com)

**Ref.: Solicitud de factibilidad de servicio de agua y/o cloaca en la Av. Juan Bautista Alberdi N°5784- CABA.**

**Fecha de Solicitud:** 03/03/2022 Certificado de Factibilidad Técnica

Estimada:

Nos dirigimos a Ud. en respuesta a la nota de referencia por la que se solicita la factibilidad de provisión de los servicios de agua y/o de cloaca para la obra a construirse en la Av. Juan Bautista Alberdi N°5.784, Capital Federal, que contará con 80 unidades funcionales, una superficie cubierta total de 8.688m<sup>2</sup>, con una reserva total domiciliaria de 90m<sup>3</sup> y una reserva exclusiva contra incendio de 75m<sup>3</sup>, según información suministrada mediante "Nota de Solicitud de Servicio" ingresado a AySA S.A en fecha 03/03/2022.

Al respecto, le informamos que no existen inconvenientes de orden técnico para otorgar la factibilidad de agua y cloaca en las condiciones declaradas en la Nota de referencia sobre las redes de servicios emplazadas en calle frentista, a abastecerse con:

- ✓ 1 conexión de agua de Ø 50 mm (Ø interno) por Av. Larrazábal
- ✓ 1 conexión de agua para SCI de Ø 38mm (Ø interno) por Av. Larrazábal
- ✓ 1 conexión de cloaca Ø 110 mm por Av. Larrazábal

Cabe agregar, que de contar con conexiones de agua y/o cloaca existentes en servicio, estas serán anuladas en el momento que se ejecuten las nuevas conexiones, dejando en funcionamiento solo las aprobadas en la presente nota.

La factibilidad que se otorga por la presente reemplaza al certificado emitido por nota N° 402362/21 y tendrá una validez de 12 meses a contar de la fecha, sin eximir de la realización del trámite de solicitud de conexión, el cual deberá llevarse a cabo en nuestros Centros de Atención al Usuario

Lo saluda atentamente,

Ficha SISEME N° 405578  
Gerencia Técnica  
D220

Para Atención Comercial

☎ 6333-AGUA(2482)

Lunes a viernes de 8 a 18 horas

Para Atención Técnica

☎ 0800-321-AGUA(2482)

Todos los días, las 24 horas

ERAS:0800-333-0200

Lunes a viernes de 9 a 17 horas

Ud. podrá realizar los reclamos u otros trámites comerciales en nuestros Centros de Atención, en nuestra página Web: [www.aysa.com.ar](http://www.aysa.com.ar), o vía e-mail a [atencionalusuario@aysa.com.ar](mailto:atencionalusuario@aysa.com.ar), o en los teléfonos mencionados.

[www.aysa.com.ar](http://www.aysa.com.ar)  
[www.lobuenodelagua.com.ar](http://www.lobuenodelagua.com.ar)

**ANEXO 4**  
**CERTIFICADOS DEL CONTRATISTA**

# FIDEICOMISO ALBERDI 5784 CABA

Variante 1

Inicio de Obra: 26/05/2017

Fecha: **30/9/2022**

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

CERTIFICADO N° **83**

**23/5/2017**

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

NORBAU SA			
COMPUTO		TOTAL RUBRO	
UNIDAD	CANT.	MANO DE OBRA	
			\$/TOTAL MdeO
			SUBTOTAL

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

N°	RUBRO
<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>Primera Etapa Subsuelo</b>	
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
<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
<b>5</b>	<b>Otras Tareas</b>
5,0	Escaleras con Nariz metalica y llaneada la pedada (NSC)
5,1	Llano de losas con helicopero y endurecedor
5,2	Aserrado y tomado de de juntas pavimento llaneado, Solo Platea (NSC)
5,3	Colocacion de protecciones sobre H° llaneado ( provistas por el propietario; film y fenolicos), posterior retiro de los mismos

				<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>
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	
				<b>\$ 16.809.197,34</b>
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>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	
				<b>\$ 1.621.243,11</b>
u	<b>13,00</b>	\$ -	\$ -	
m2	<b>5838,34</b>	\$ 166,60	\$ 972.667,44	
ml	<b>0,00</b>	\$ 136,00	\$ -	
m2	<b>5838,34</b>	\$ 25,50	\$ 148.877,67	

	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		
	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		
	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		
	100,00%	100,00%	0,00%	\$965.448,00	\$965.448,00	\$0,00		
	100,00%	100,00%	0,00%	\$718.132,80	\$718.132,80	\$0,00		
	100,00%	100,00%	0,00%	\$264.132,00	\$264.132,00	\$0,00		
	90,00%	100,00%	10,00%	\$74.345,04	\$82.605,60	\$8.260,56		
		100,00%	100,00%		\$8.682,61	\$8.682,61		
		50,00%	50,00%		\$11.365,21	\$11.365,21		
	100,00%	100,00%	0,00%	\$1.839.602,00	\$1.839.602,00	\$0,00		
	100,00%	100,00%	0,00%	\$972.667,44	\$972.667,44	\$0,00		
	100,00%	100,00%	0,00%	\$148.877,67	\$148.877,67	\$0,00		







	Remises por COVID 19	u	12,00	\$	4.000,00	\$	48.000,00	
	Medicion puesta a tierra	gl	1,00	\$	10.000,00	\$	10.000,00	
	Picado de mamposteria para 4 columnas ( Ver planilla tareas improductivas 31-07)	gl	1		32500,00	\$	32.500,00	
	Remises por COVID 19	u	12,00	\$	4.000,00	\$	32.500,00	
	Colocacion de Jabalina	u	1,00	\$	25.500,00	\$	25.500,00	
	Ejecucion de vigas invertidas en terraza 6°P	jornal	10,00	\$	5.600,00	\$	56.000,00	
	Nuevas vigas(2) en el hueco del ascensor 5°P	gl	1,00	\$	32.780,16	\$	32.780,16	
	Provision y colocacion de tubos de iluminacion en PB	gl	1,00	\$	125.000,00	\$	125.000,00	
	Nuevas vigas (2) en el hueco del ascensor 6°P	gl	1,00	\$	32.780,16	\$	32.780,16	
<b>2</b>	Cajas de clavos	u	2,00	\$	25.000,00	\$	50.000,00	
	Nuevas vigas (2) en el hueco del ascensor 7°P	gl	1,00	\$	37.697,18	\$	37.697,18	
	Jornales caidos por falta de entrega de hierro ( del 19/02 al 25/02, 4 personas 6 dias, por falta de hierro)	U	24,00	\$	7.500,00	\$	180.000,00	
	Jornales caidos por falta de hierro ( del 02/03 al 09/03, 5 personas 7 dias, el hierro llego el jueves 10/03)	u	35,00	\$	7.785,00	\$	272.475,00	
<b>1</b>	<b>Mayor altura de losa S/8°P</b>	gl	1,00	\$	818.750,00	\$	818.750,00	
	<b>Nuevas vigas(2) en el hueco del ascensor 8°P</b>	gl	1,00	\$	45.613,59	\$	45.613,59	
	<b>Hormigonado en dos etapas losa S/8° mas refuerzos adicionales</b>	jornal	15,00	\$	9.342,00	\$	140.130,00	
	<b>Mayor superficie losa S/9°</b>	gl	1,00	\$	450.000,00	\$	450.000,00	
	<b>Nuevas vigas (2) en el hueco del ascensor 9°P</b>	gl	1,00	\$	41.466,90	\$	41.466,90	
	Vigas curvas en losa S/9°	gl	1,00	\$	55.192,45	\$	55.192,45	
	Losa S/10°, mayor superficie, mayor altura , mayor cantidad de tabiques	m2	125,00	\$	10.771,20	\$	1.346.400,00	
	Tapa Sala de Maquinas	m2	38,90	\$	17.946,21	\$	698.107,57	
	<b>SUBTOTAL</b>							
	<b>IVA</b>				<b>10,5%</b>			
	<b>TOTAL</b>							

100,00%	100,00%	0,00%	\$48.000,00	\$48.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$10.000,00	\$10.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$32.500,00	\$32.500,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$32.500,00	\$32.500,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$25.500,00	\$25.500,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$56.000,00	\$56.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$32.780,16	\$32.780,16	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$125.000,00	\$125.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$32.780,16	\$32.780,16	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$50.000,00	\$50.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$37.697,18	\$37.697,18	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$180.000,00	\$180.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$272.475,00	\$272.475,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$818.750,00	\$818.750,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$45.613,59	\$45.613,59	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$140.130,00	\$140.130,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$450.000,00	\$450.000,00	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$41.466,90	\$41.466,90	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	\$55.192,45	\$55.192,45	\$0,00
100,00%	100,00%	0,00%	#####	\$1.346.400,00	\$0,00
	50,00%	50,00%		\$349.053,78	\$349.053,78

Subtotal		\$	-	\$	349.053,78
Desacopio	0%	\$	-	\$	-
Fondo garantia	0%	\$	-	\$	-
Subtotal		\$	-	\$	-
MC 1	0,00%			\$	-
Sutotal		\$	-	\$	349.053,78

Iva	10,5%			\$	36.650,65
Total				\$	385.704,43

<b>Índice CAC</b>		
Base	08/18	272,6
Actual	08/18	272,6
Variación Porcentual		0,00%

**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, Provisones 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

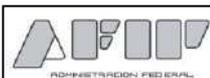
Fenolico negro y puntales metalicos para losas a la vista

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

**ANEXO 5**  
**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
08/2022	Servicios Eventuales: No
Empleados en nómina:	55
Suma de Rem. 1:	165.100,00
Suma de Rem. 2:	165.100,00
Suma de Rem. 3:	165.100,00
Suma de Rem. 4:	165.100,00
Suma de Rem. 5:	165.100,00
Suma de Rem. 6:	0,00
Suma de Rem. 7:	0,00
Suma de Rem. 8:	165.100,00
Suma de Rem. 9:	165.100,00
Suma de Rem. 10:	0,00

Apellido y Nombre o Razón Social:

NORBAU S.A.

Nro. Verificador:  
479871

Domicilio Fiscal: LEANDRO N ALEM 474 1 A SAN ISIDRO

V 44

<b>I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL</b>		<b>II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES</b>	
a1 - Total de aportes	23.808,80	a1 - Total de aportes	4.258,20
a2 - Aportes a favor	0,00	a2 - Aportes a favor	0,00
<b>a3 - Aportes S.S. a pagar</b>	<b>23.808,80</b>	<b>a3 - Aportes O.S. a pagar</b>	<b>4.258,20</b>
b - Asignaciones familiares pagadas	0,00	b1 - Total de contribuciones	8.516,40
b1 - Total de contribuciones	31.107,60	b2 - Excedentes de contribuciones a favor	0,00
b2 - Asignaciones compensadas	0,00	Subtotal contribuciones O.S.	8.516,40
b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541	0,00	Retenciones	0,00
Subtotal contribuciones S.S.	31.107,60	<b>Contribuciones O.S. a pagar</b>	<b>8.516,40</b>
Retenciones	0,00		
<b>Contribuciones S.S. a pagar</b>	<b>31.107,60</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	55 7.700,00	Cuiles c/S.C.V.O. - Prima	53 - 1.972,13
Remun. con ART	165.100,00 23.196,55	Costo Emisión:	0,00
<b>L.R.T. total a pagar</b>	<b>30.896,55</b>	<b>S.C.V.O. a Pagar:</b>	<b>1.972,13</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>31.107,60</b>	302 - Aportes de Obra Social	<b>4.258,20</b>
301 - Aportes de Seguridad Social	<b>23.808,80</b>	270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos	<b>0,00</b>
360 - Contribuciones RENATRE	<b>0,00</b>	312 - L.R.T.	<b>30.896,55</b>
352 - Contribuciones de Obra Social	<b>8.516,40</b>	028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio	<b>1.972,13</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 días**

Nro. VEP: 996785173

Organismo Recaudador: AFIP

Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ

Descripción Reducida: SIJPDJ08/22

**CUIT: 33-71562251-9**

Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Período: 2022-08

Generado desde la presentación de DJ nro: 877259344

Generado por el Usuario: 20149961179

Fecha Generación: 2022-09-07 Hora: 13:27:10

Día de Expiración: 2022-10-07

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351)	\$31.107,60
EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301)	\$23.808,80
CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL (352)	\$8.516,40
APORTES OBRAS SOCIALES (302)	\$4.258,20
ASEG.RIESGO DE TRABAJO L 24557 (312)	\$30.896,55
SEGURO DE VIDA COLECTIVO (28)	\$1.972,13
<b>Importe total a pagar</b>	<b>\$100.559,68</b>

Para efectuar el pago ingrese a:

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



OFFICE BANKING

**SIJPDJ07/22**

---

Fecha	Hora
09/08/2022	15:24:30

---

Número de transacción: **1623812048**Período: **202207**Número de VEP: **984203017**Código de seguridad: **381100**CUIT contribuyente: **33-71562251-9**Importe pagado: **\$104.217,10**

68FFD1854A051F44D220049CAA771DA8ECD76E78

COMPROBANTE DE PAGO VALIDO -  
CONSERVELO

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 01/07/2022 y el 30/06/2023 amparando su personal en relación de dependencia, cuya nómina se detalla abajo.

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 23 de septiembre 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 23/09/2022**

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
20268503197	2 ACUÑA ISIDRO RAMON	Régimen General
20331608743	3 ACUÑA MARTINS	Régimen General
20936972722	4 ADORNO FLOR MARCOS ANTONIO	Régimen General
20946352110	5 ARZAMENDIA ESCURRA FRANCISCO ARIEL	Régimen General
20929506635	6 ARZAMENDIA ESTECHE FRANCISCO	Régimen General
20949619002	7 AYALA LEDEZMA CESAR	Régimen General
20952462270	8 AYALA SAMUDIO CRISTIAN DAVID	Régimen General
20628955957	9 AYALA SAMUDIO GUSTAVO	Régimen General
20437292044	10 AZUAGA GARCETE ALEJANDRO	Régimen General
20433322968	11 BALLEJOS EZEQUIEL ESTEBAN	Régimen General
23956186129	12 BALMACEDA GOMEZ MIGUEL ARNALDO	Régimen General

<b>C.U.I.L./D.N.I.</b>	<b>Apellido y nombre</b>	<b>Condición</b>
20129105403	13 BARBERO FRANCISCO PABLO	Régimen General
20134077418	14 BARBERO RICARDO ARTURO	Régimen General
20948819253	15 BENITEZ CABAÑAS CESAR	Régimen General
20941199268	16 BENITEZ CENTURION ANIBAL	Régimen General
20944603302	17 BOGADO OTAZU ALEXIS DAVID	Régimen General
20942659769	18 BOGADO SANGUINA MILCIADES RAMON	Régimen General
20953002036	19 CABAÑAS PRIETO JUAN ANGEL	Régimen General
20949956432	20 CACERES BENITEZ ARSEMIO RAUL	Régimen General
20944252151	21 CASTILLO COHENE CIRILO	Régimen General
20953536154	22 CASTILLO COHENE FILEMON	Régimen General
20950160366	23 COLLANTE WALTER ALEXIS	Régimen General
23938739803	24 DELGADO IBARRA JUAN	Régimen General
20955434553	25 DUARTE CORREA SERGIO DIOSNEL	Régimen General
20378651051	26 ESPINOLA GABRIEL ALEJANDRO	Régimen General
20951216136	27 FERNANDEZ CACERES DIOSNEL	Régimen General
20953956862	28 FERNANDEZ SAMANIEGO LUIS MIGUEL	Régimen General
20961123608	29 GALEANO GAVILAN RICHARD MARTIN	Régimen General
20956629676	30 GODOY RIVAROLA JORGE RAUL	Régimen General
20950478374	31 GONZALEZ ALMIRON REINALDO	Régimen General
20407588038	32 GORDILLO JORGE DAMIAN	Régimen General
20428376456	33 GUTIERREZ BRIZUELA FRANK MANUEL IVAN	Régimen General
20957099247	34 GUZMAN ESQUIVEL CARLOS MERCED	Régimen General
20953389429	35 INSFRA MARTINEZ JULIO CESAR	Régimen General
23948651009	36 LOPEZ GONZALEZ RODYS SAUL	Régimen General
20949752136	37 MARECO LUCENA JOEL DARIO	Régimen General
20953903270	38 MARTINEZ VERA MARIO RAMON	Régimen General
20950965801	39 MONTIEL PAREDES JULIO	Régimen General
20960889631	40 NOGUERA NOGUERA ALEXANDRE	Régimen General
20930699374	41 OJEDA ALVAREZ ELEUTERIO	Régimen General
23294912029	42 OTERO ANGEL ANGEL ALBERTO	Régimen General
20944873865	43 PAIVA ZARACHO ANTONIO	Régimen General
23946484539	44 PEREIRA VIEDMA ALBERTO ANDRES	Régimen General

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20944954520	45 RAMIREZ GARCIA ROLANDO	Régimen General
23933094529	46 RIVEROS GAMARRA GUIDO ISMAEL	Régimen General
20415404574	47 RIVEROS GAMARRA MARTIN LEONARDO	Régimen General
20954565603	48 ROMAN COLMAN FAVIO OSMAR	Régimen General
20209271533	49 SALABERRY CARLOS ALBERTO	Régimen General
20141932811	50 SARLINGA OSCAR ALBERTO	Régimen General
20960548184	51 VALENZUELA GIMENEZ ERASMO RAMON	Régimen General
23300144799	52 VERA RUBEN DARIO	Régimen General
20958841265	53 VILLALBA VILLALBA RAFAEL	Régimen General
20392760998	54 VIVAS PABLO ALEJANDRO	Régimen General

**TOTAL DE EMPLEADOS 54**



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

**ANEXO 6**  
**INFORME DEL DESARROLLADOR**



AV. ALBERDI 5784

SEPT  
2022

# INFORME DE OBRA

INFORMACIÓN MÁS RECIENTE SOBRE  
LAS TAREAS REALIZADAS DURANTE EL MES DE JULIO/AGOSTO.

# ETAPAS

A realizar durante toda la obra

## PRELIMINARES

- Trámites municipales
- Demolición
- Obrador

## HORMIGON

- Movimiento de suelo
- Hormigón armado

## ALBAÑILERIA

- Mampostería
- Carpetas y contrapisos
- Revoques
- Revestimientos

## TERMINACIONES

- Construcción en seco
- Pintura

## INSTALACIONES

- Sanitarias
- Gas
- Eléctricas
- Incendio
- Aire acondicionado
- Ascensores
- Porteros + TV

## EQUIPAMIENTO

- Carpinterías PVC
- Herrerías
- Capinterías madera
- Marmolería
- Blindex
- Portón



# EN PORCENTAJE

Según etapas completadas

**30%**

AVANCE TOTAL DE OBRA



## PRELIMINARES



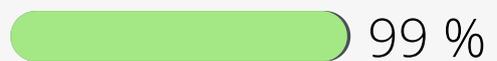
## ALBAÑILERIA



## INSTALACIONES



## HORMIGON



## TERMINACIONES



## EQUIPAMIENTO



# DESCRIPCION DE TAREAS

Realizadas durante el mes de Julio/Agosto

## HORMIGON

Avance de estructura, actualmente se ejecuta encofrado de losa sobre décimo piso (piso de tanques y sala de máquinas), refuerzos estructurales y tanques de bombeo en segundo subsuelo.

Tareas realizadas en losa noveno piso:

- Colocación de puntales telescópicos
- Armado y colocación de tableros para laterales de viga
- Colocación y nivelación de encofrado de columnas
- Doblado de armaduras para distintos elementos estructurales
- Armado de encofrado completo en escaleras
- Colocación de vallas y protecciones de seguridad
- Orden y limpieza general de obra
- Construcción de balcones
- Llenado de estructura resistente mediante bomba pluma

Tareas realizadas en la obra general:

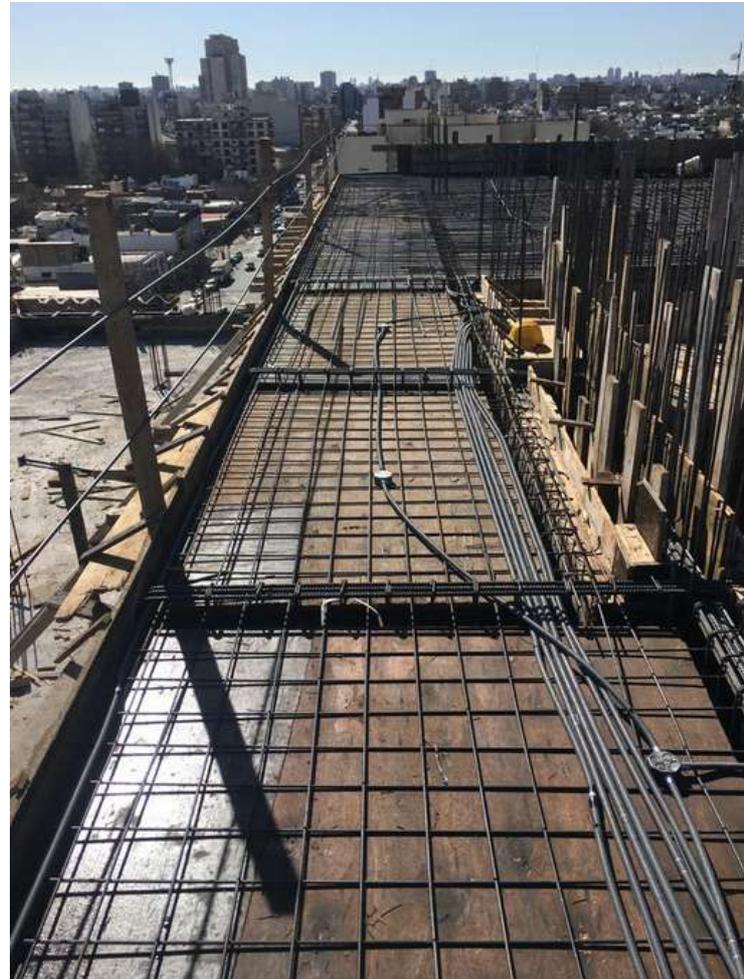
- depresión de napas en segundo subsuelo para ejecución de tanques.
- inicio de armado de encofrados en losa sobre 10°

## INSTALACIONES

Eléctrica

Losa s/noveno piso

- Instalación de cañerías y cajas metálicas embutidas en losa (bocas de iluminación y alimentación para cada departamento)



# MÁS IMÁGENES





Buenos Aires, 17 de octubre de 2022

## INFORME TÉCNICO N° 03/76.0 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 14/10/2022.

### 2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT 03.72.0 de fecha 12/07/2022
- Certificado del Contratista (**Anexo 3**)
- Documentación cumplimiento de Leyes (**Anexo 4**)
- Informe del Desarrollador de fecha 09/2022 (**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 14/10/2022, ocasión en la que fui atendido por el **Arq. Nicolás Lage** 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
- Factibilidades de Servicios:
  - **Edesur** – se nos envió copia de factibilidad emitida el 28/07/2021 con una vigencia de 6 meses, por lo que se encuentra vencida. En este documento, **Edesur** requiere una SET dentro del edificio, lo que está previsto pero no se cuenta todavía con planos constructivos de **Edesur**.
  - **Metrogas** –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:

- **PB** – se observan acopios de cerámicas para revestimientos, las que no pueden ser distribuidas por la obra por atrasos en el montaje del ascensor: No se observan otros avances significativos
- **Piso 1º** – están colocados los pisos y carpinterías de PVC, y terminado el Durlock. Falta:
  - terminación de cocinas y baños (revestimientos, artefactos, griferías, muebles, mesadas). Hay algunos avances parciales en revestimientos y muebles
  - colocación de puertas de baños
  - pintura interior
  - completamiento del palier
- **Pisos 2º a 8º** - están ejecutadas las colocaciones de bañeras, pisos y tabiquería/cielorrasos de Durlock. Falta:
  - terminación de cocinas y baños (revestimientos –hay avances parciales en pisos 1º a 7º-, artefactos, griferías, muebles -hay avances parciales en mismos pisos-, mesadas)
  - completar colocación de placares (hay parciales en pisos 1º a 7º)
  - pintura interior
  - completamiento del palier
- **Piso 9º** – se encuentra en una situación similar a los anteriores pero faltando colocar pisos
- **Azotea** – no se evidencian avances desde la última visita
- **Ascensor** – montadas guías, cables, máquina y bastidor. Los materiales están en obra pero el montador, según manifiesta el **Arq. Lage**, se ausentó de la obra desde hace 3 semanas, estando los trabajos paralizados y el ascensor sin funcionar para uso de obra
- **Servicios Generales** – están ejecutados los tendidos de agua, desagües y gas hasta los artefactos, los que no están colocados (por faltar terminación en baños y

cocinas). La instalación eléctrica está avanzada faltando armar llaves, tomas y colocar los artefactos de iluminación de espacio comunes.

Se me informó que el plantel obrero asciende, regularmente, a 25 personas entre albañiles, electricistas, sanitarios, durleros/yeseros, herreros, carpinteros y ascensoristas. El día de la visita sólo se verificó la presencia de aprox. 15.

En el cuadro siguiente, se informa el estado de avance de obra al 09/2022, según el programa del Plan de Avance de Obra presentado por el Desarrollador en agosto 2022, 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%	
2	DEMOLICIÓN	100%	100%	100%	
3	TAREAS PRELIMINARES	100%		100%	
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	100%	100%	100%	
5	HORMIGÓN ARMADO	100%		100%	
6	MAMPOSTERÍAS	100%		95%	estimación propia
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	100%	77%	95%	falta terminar PB
8	REVOQUES	100%		90%	falta terminar PB
9	REVESTIMIENTOS	100%		30%	faltan en 8°, 7°, 6°, 5°, 4° 3° 2 y 1° parcial
10	VARIOS	85%		85%	asumo avance programado
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	100%	57%	85%	falta terminar escalera, PB y SS
12	MARMOLERÍA	70%		0%	estimación propia
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	80%		40%	sólo colocadas puertas entrada a unidades
14	CONSTRUCCIÓN EN SECO	100%	67%	95%	falta PB
15	PINTURA	81%		25%	falta pintura interior
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	85%		80%	estimación propia
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	95%	77%	80%	estimación propia
18	AIRE ACONDICIONADO	75%		40%	estimación propia
19	ASCENSORES	80%		50%	estimación propia
		95,66%	80,59%	80,28%	

De este cuadro se desprende que la obra se encuentra atrasada en referencia a la reprogramación presentada en 08/2022. Este atraso es particularmente importante en los siguientes rubros:

- Revestimientos (hay material en obra pero no se distribuye por problemas en la logística de la obra)
- Marmolería (demorada por demoras en los muebles los que, a su vez, dependen del completamiento de los revestimientos)
- Carpinterías de madera (en especial puertas interiores de baños las que están demoradas por la misma razón que los anteriores)
- Pintura
- Ascensor

Ante un avance programado de **95,66%** el avance efectivo es de **80,28%**.

El **Arq. Lage** mantiene su estimación de completamiento de la obra para fines del presente año.

## 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° 44 de Tritone SA de fecha 09/2022, por tareas de albañilería, construcción en seco y pintura
- Adicional N° 2 de Tritone SA de fecha 09/2022, por modificaciones menores de proyecto

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 agosto de 2022.

No hemos recibido documentación alguna referida a la Cobertura de ART.

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

La obra está, sin dudas, en etapa de terminaciones registrando demoras en estos rubros por problemas de logística (movimientos verticales) de la obra. Se verificó la existencia de materiales necesarios para las obras en PB (cerámicos, puertas de madera, etc.) a la espera de ser transportados a los lugares de colocación.

## 7.6.- Informes del Desarrollador

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **09/2022** (**Anexo 5**), en el que se consignan los siguientes avances por rubro.

Cabe mencionar que el Desarrollador ha modificado la metodología de información de avances, agrupando rubros los que ahora no coinciden con los indicados en la Programación. Esto hace más difícil la comparación y disminuye la precisión de la misma.

- **Proyecto, Trámites Municipales, Demolición, Preliminares, Movimiento de Suelos** – 100%.
- **Hormigón Armado (inc. Movimiento de Suelos)** – 100%. Coincido.
- **Albañilería (inc. Mampostería, Contrapisos, Carpetas, Revoques y Revestimientos)** – 77%. Este avance implica un avance del **23,58%** sobre el total de la obra siendo mi estimación del orden de **23,04%**, bastante similares.
- **Terminaciones** – 67%. Este avance implica un avance del **5,93%** sobre el total de la obra siendo mi estimación del orden de **5,66%**, también similar.
- **Instalaciones** – 77%. Este avance implica un avance del **20,61%** sobre el total de la obra siendo mi estimación del orden de **18,78%**, es decir menor.
- **Equipamiento** – 57%. Este avance implica un avance del **4,37%** sobre el total de la obra siendo mi estimación del orden de **5,66%**, es decir más optimista.

El Desarrollador declara un avance global de **80,59%** en tanto que mi propia estimación es **80,58%**, es decir, en resumen, similares.

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

- **La obra registra un retraso importante respecto de lo programado (programado aprox. 96% contra estimaciones tanto del Desarrollador como del suscripto del orden de 80%)**
- **Es de suponer que, de reiniciarse el montaje del ascensor para permitir su uso por la obra, se debería normalizar la logística y recuperar los atrasos.**
- **En virtud de lo anterior, se sugiere recomendar al Desarrollador una supervisión estricta sobre esta situación y la alimentación de la obra con recursos suficientes para alcanzar el objetivo de terminarla a fines del corriente año.**

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 CONTRAFRENTE



VISTA DEL ESTADO DEL FONDO



VISTA DE ESTADO UNIDAD PISO 7°



VISTA DE ESTADO DE UNIDAD PISO 7°

ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

OBRA: J. B. ALBERDI 6683

FECHA: 14/10/2022

#	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			Factibilidad 28.07.2021 - vencida (6 meses)
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, Const. en Seco y Pintura			Certificado N44 de Tritone SA de 2a quincena 09/2022
	Adicional por Modificaciones Varias			Certificado Adicional N2 de Tritone SA de 2a quincena 09/2022
5.3	INFORMES DE DDO			de fecha 09/2022
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			F931, VEP y pagos (incompleto) de Tritone - 08/2022
6.2	LISTADOS ART			No se adjuntó

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

**ALBERDI 6683**

Albañilería, Construcción en Seco y Pintura

DESDE  
HASTA**14 DE SEPTIEMBRE DE 2022****26 DE SEPTIEMBRE DE 2022****C44**

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	100,00		100,00	11.119,50	0,00	11.119,50
1.4	Jefe de Obra	gl	1,00	146.777,40	146.777,40	100,00		100,00	146.777,40	0,00	146.777,40
1.5	Camioneta, Te, Oficina	gl	1,00	106.747,20	106.747,20	100,00		100,00	106.747,20	0,00	106.747,20
1.6	Capataz	gl	1,00	311.346,00	311.346,00	100,00		100,00	311.346,00	0,00	311.346,00
1.7	Administrativo	gl	1,00	131.654,88	131.654,88	100,00		100,00	131.654,88	0,00	131.654,88
1.8	Sereno	gl	1,00	124.538,40	124.538,40	100,00		100,00	124.538,40	0,00	124.538,40
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	100,00		100,00	62.269,20	0,00	62.269,20
<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 (pallieres)	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	90,00	5,00	95,00	12.887,19	3.221,80	16.108,99
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	10,00	10,00	0,00	7.576,68	7.576,68
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	100,00		100,00	34.504,46	0,00	34.504,46
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 pallieres 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	95,00		95,00	841.182,67	0,00	841.182,67
<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 porcellanato 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 porcellanato 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 porcellanato en unidades	m2	1.291,00	315,56	407.387,96	90,00		90,00	366.649,16	0,00	366.649,16
5.10	Piso de porcellanato 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	40,00	20,00	60,00	21.504,53	10.752,27	32.256,80
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	90,00		90,00	55.714,64	0,00	55.714,64
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	95,00		95,00	7.346,16	0,00	7.346,16
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	90,00		90,00	31.845,70	0,00	31.845,70
6.9	Picado de vereda existente	m2	45,98	467,77	21.508,06	100,00		100,00	21.508,06	0,00	21.508,06
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	80,00		80,00	144.000,00	0,00	144.000,00
<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	95,00		95,00	143.227,37	0,00	143.227,37
7.2	Cielorrasos interiores (Estructura + Emplacado + Masillado)	m2	737,94	266,43	196.609,35	85,00	10,00	95,00	167.117,95	19.660,94	186.778,89
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	85,00	10,00	95,00	69.793,02	8.210,94	78.003,97
7.5	Cajón con cantonera (incluye aristas)	ml	332,80	232,00	77.209,60	85,00	5,00	90,00	65.628,16	3.860,48	69.488,64
<b>8</b>	<b>PINTURA EXTERIOR</b>										
8.1	Revestimiento exterior en medianeras y patios incluye 1a mano de membrana líquida luego se le dara 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	55,00		55,00	544.047,90	0,00	544.047,90
9.6	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de unidades monoambiente	un	24,00	13.603,21	326.477,04	55,00		55,00	179.562,37	0,00	179.562,37
9.7	Enduido y Pintura al látex en paredes de unidades dos ambientes	un	16,00	49.458,90	791.342,40	55,00		55,00	435.238,32	0,00	435.238,32
9.8	Enduido y Pintura p/ cielorrasos en cielorrasos de unidades dos ambientes	un	16,00	16.321,44	261.143,04	55,00		55,00	143.628,67	0,00	143.628,67
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	20,00	20,00	9.075,60	0,00	9.075,60
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

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>TOTAL PRESENTE CERTIFICADO</b>		\$	53.283,10
<b>DEVOLUCION ANTICIPO</b>	15%	\$	7.992,46
<b>FONDO DE REPARO</b>	5%	\$	2.664,15
<b>SUBTOTAL CERTIFICADO</b>		\$	42.626,48
<b>ACTUALIZACION CAC</b>	CAC MANO DE OBRA FEB19	1,473	20.145,12
<b>ACTUALIZACION POR DEVALUACION -minuta 15/04-</b>		0,110	4.688,91
<b>SUBTOTAL+ IVA DEL PRESENTE CERTIFICADO</b>		\$	67.460,51

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

**ALBERDI 6683**

ADICIONAL: VARIOS DE OBRA 2

DESDE  
HASTA**14 DE SEPTIEMBRE DE 2022****26 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Descripcion		un.	cant.	subtotal	total	Certificado Anterior Acum. (%)	Certificado ACTUAL (%)	Certificado TOTAL Acumulado (%)	Certificado Anterior Acum. (\$)	Certificado ACTUAL (\$)	Certificado TOTAL Acumulado (\$)
1	Rotura de losa s/9 para paso de conducto - incluye mamposteria -	gl	1,00	53.200,00	53.200,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
2	Rotura de pared de pleno paralela a la Sala de Maquinas para salida del conducto - incluye recuadre -	gl	1,00	15.600,00	15.600,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
3	Rotura de losa ampliacion para conductos B/C - 9 pisos -	gl	1,00	62.400,00	62.400,00	0,00	85,00	85,00	0,00	53.040,00	53.040,00
4	Rotura de losa de incendio - 9 pisos -	gl	1,00	31.200,00	31.200,00	0,00	100,00	100,00	0,00	31.200,00	31.200,00
5	Cortar cada banquina de los dptos E y los centimetros que se corten de un lado, se agreguen en el otro (ajuste) - incluye colocacion -	gl	1,00	46.800,00	46.800,00	0,00	30,00	30,00	0,00	14.040,00	14.040,00
6	Picado de losa 3,5cm bajo el nivel de piso y Amure de marcos de ascensor con ladrillo comun -con recuadre, revoque del lado del palier y del lado interior la tapada del ladrillo-	un.	9,00	33.835,56	304.520,00	20,00	20,00	40,00	60.904,00	60.904,00	121.808,00
<b>TOTAL PRESENTE PRESUPUESTO</b>				<b>\$</b>	<b>513.720,00</b>	<b>TOTAL PRESENTE CERTIFICADO</b>		<b>\$</b>	<b>159.184,00</b>		
No incluye el 10,5% de IVA CAC MO JUN22						<b>ACTUALIZACION</b>		<b>\$</b>	<b>78.326,76</b>		
						<b>SUBTOTAL+ IVA DEL PRESENTE CERTIFICADO</b>		<b>\$</b>	<b>237.510,76</b>		
<i>El presente certificado no incluye el impuesto al valor agregado del 10,5 %</i>											

0,4921

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



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
08/2022	Servicios Eventuales: No
Empleados en nómina:	3
Suma de Rem. 1:	357.112,00
Suma de Rem. 2:	357.112,00
Suma de Rem. 3:	357.112,00
Suma de Rem. 4:	441.568,00
Suma de Rem. 5:	357.112,00
Suma de Rem. 6:	0,00
Suma de Rem. 7:	0,00
Suma de Rem. 8:	441.568,00
Suma de Rem. 9:	357.112,00
Suma de Rem. 10:	0,00

Apellido y Nombre o Razón Social:

Nro.  
Verificador:

TRITONE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES S.A.

254113

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	11.522,74	a1 - Total de aportes	4.119,98
a2 - Aportes a favor	0,00	a2 - Aportes a favor	0,00
<b>a3 - Aportes S.S. a pagar</b>	<b>11.522,74</b>	<b>a3 - Aportes O.S. a pagar</b>	<b>4.119,98</b>
b - Asignaciones familiares pagadas	0,00	b1 - Total de contribuciones	8.239,96
b1 - Total de contribuciones	19.189,88	b2 - Excedentes de contribuciones a favor	0,00
b2 - Asignaciones compensadas	0,00	Subtotal contribuciones O.S.	8.239,96
b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541	1.800,00	Retenciones	0,00
Subtotal contribuciones S.S.	17.389,88	<b>Contribuciones O.S. a pagar</b>	<b>8.239,96</b>
Retenciones	0,00		
<b>Contribuciones S.S. a pagar</b>	<b>17.389,88</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	3 423,00	Cuiles c/S.C.V.O. - Prima	3 - 111,63
Remun. con ART	357.112,00 29.997,41	Costo Emisión:	0,00
<b>L.R.T. total a pagar</b>	<b>30.420,41</b>	<b>S.C.V.O. a Pagar:</b>	<b>111,63</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>17.389,88</b>	302 - Aportes de Obra Social	<b>4.119,98</b>
301 - Aportes de Seguridad Social	<b>11.522,74</b>	270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos	<b>0,00</b>
360 - Contribuciones RENATRE	<b>0,00</b>	312 - L.R.T.	<b>30.420,41</b>
352 - Contribuciones de Obra Social	<b>8.239,96</b>	028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio	<b>111,63</b>
935 - Seg. Sepelio UATRE	<b>0,00</b>		
Forma de Pago: <b>Efectivo</b>			





**Volante Electrónico de Pago**

**Atención: este VEP esta pendiente de pago y expira en 30 días**

Nro. VEP: 998899303

Organismo Recaudador: AFIP

Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ

Descripción Reducida: SIJPDJ08/22

**CUIT: 30-71574457-7**

Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Período: 2022-08

Generado desde la presentación de DJ nro: 878326166

Generado por el Usuario: 20332579798

Fecha Generación: 2022-09-13 Hora: 14:29:07

Día de Expiración: 2022-10-13

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351)	\$17.389,88
EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301)	\$11.522,74
CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL (352)	\$8.239,96
APORTES OBRAS SOCIALES (302)	\$4.119,98
ASEG.RIESGO DE TRABAJO L 24557 (312)	\$30.420,41
SEGURO DE VIDA COLECTIVO (28)	\$111,63
<b>Importe total a pagar</b>	<b>\$71.804,60</b>

Para efectuar el pago ingrese a:

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

**Comprobante de Pago****Datos del subVEP:**

Nro. subVEP: 1001209355  
Organismo Recaudador: AFIP  
Tipo de Pago: AFIP - OTROS PAGOS  
Descripción Reducida: AFIP08/22  
**CUIT: 30-71574457-7**  
Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL  
Subconcepto: 51 INTERESES RESARCITORIOS  
Período: 2022-08

Generado por el Usuario: 20332579798  
Corresponde al VEP Consolidado: 1001209325

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351) \$239,81

**Datos del comprobante de Pago:**

Entidad de Pago: BANELCO  
Medio de Pago: HomeBanking-EFECTIVO  
Debito en cuenta del Banco: BANCO SUPERVIELLE S.A.  
Nro. de Transacción: 460842131459  
Código de Control: 000021  
Fecha de Pago: 2022-09-20 Hora: 16:07:22  
**IMPORTE PAGADO \$239,81**

**Comprobante de Pago****Datos del subVEP:**

Nro. subVEP: 1001209350  
Organismo Recaudador: AFIP  
Tipo de Pago: AFIP - OTROS PAGOS  
Descripción Reducida: AFIP08/22  
**CUIT: 30-71574457-7**  
Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL  
Subconcepto: 51 INTERESES RESARCITORIOS  
Período: 2022-08

Generado por el Usuario: 20332579798  
Corresponde al VEP Consolidado: 1001209325

EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301) \$158,90

**Datos del comprobante de Pago:**

Entidad de Pago: BANELCO  
Medio de Pago: HomeBanking-EFECTIVO  
Debito en cuenta del Banco: BANCO SUPERVIELLE S.A.  
Nro. de Transacción: 460842131459  
Código de Control: 000021  
Fecha de Pago: 2022-09-20 Hora: 16:07:22  
**IMPORTE PAGADO \$158,90**

**Comprobante de Pago****Datos del subVEP:**

Nro. subVEP: 1001209329  
Organismo Recaudador: AFIP  
Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ  
Descripción Reducida: SIJPDJ08/22  
**CUIT: 30-71574457-7**  
Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL  
Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL  
Período: 2022-08

Generado por el Usuario: 20332579798  
Corresponde al VEP Consolidado: 1001209325

EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301) \$11.522,74

**Datos del comprobante de Pago:**

Entidad de Pago: BANELCO  
Medio de Pago: HomeBanking-EFECTIVO  
Debito en cuenta del Banco: BANCO SUPERVIELLE S.A.  
Nro. de Transacción: 460842131459  
Código de Control: 000021  
Fecha de Pago: 2022-09-20 Hora: 16:07:22  
**IMPORTE PAGADO \$11.522,74**

**Comprobante de Pago****Datos del subVEP:**

Nro. subVEP: 1001209354  
Organismo Recaudador: AFIP  
Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ  
Descripción Reducida: SIJPDJ08/22  
**CUIT: 30-71574457-7**  
Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL  
Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL  
Período: 2022-08

Generado por el Usuario: 20332579798  
Corresponde al VEP Consolidado: 1001209325

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351) \$17.389,88

**Datos del comprobante de Pago:**

Entidad de Pago: BANELCO  
Medio de Pago: HomeBanking-EFECTIVO  
Debito en cuenta del Banco: BANCO SUPERVIELLE S.A.  
Nro. de Transacción: 460842131459  
Código de Control: 000021  
Fecha de Pago: 2022-09-20 Hora: 16:07:22  
**IMPORTE PAGADO \$17.389,88**

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



**SEPT  
2022**

AV. ALBERDI 6683

# INFORME DE OBRA

INFORMACIÓN MÁS RECIENTE SOBRE  
LAS TAREAS REALIZADAS DURANTE EL MES DE JULIO/AGOSTO.

# ETAPAS

A realizar durante toda la obra

## PRELIMINARES

- Trámites municipales
- Demolición
- Obrador

## HORMIGON

- Movimiento de suelo
- Hormigón armado

## ALBAÑILERIA

- Mampostería
- Carpetas y contrapisos
- Revoques
- Revestimientos

## TERMINACIONES

- Construcción en seco
- Pintura

## INSTALACIONES

- Sanitarias
- Gas
- Eléctricas
- Incendio
- Aire acondicionado
- Ascensores
- Porteros + TV

## EQUIPAMIENTO

- Carpinterías PVC
- Herrerías
- Carpinterías madera
- Marmolería
- Blindex
- Portón



# EN PORCENTAJE

Según etapas completadas

**79%**

AVANCE TOTAL DE OBRA



## PRELIMINARES



## ALBAÑILERIA



## INSTALACIONES



## HORMIGON



## TERMINACIONES



## EQUIPAMIENTO



# DESCRIPCION DE TAREAS

Realizadas durante el mes de Julio/Agosto

## ALBAÑILERIA

- Colocación de pisos de unidades.
- Contrapiso de H°A° en planta baja.
- Levantamiento de muros de planta baja.
- Rotura de losa en plenos para alojar los conductos de ventilación.
- Colocación de cerámicas de cocina en departamentos C y D.
- Perfilado de medianeras patio exterior.
- Revoque de paredes nuevas en planta baja.

## TERMINACIONES

Construcción en seco+pintura

- Colocación de cantoneras y masillado.
- Emplacado de palier.
- Armado de estructura para los plenos y cañería pluvial.
- Se empezó con el enduido sobre placas de durlock.
- Se colocaron conductos para las ventilaciones.

## INSTALACIONES

Sanitaria

- Armado de pluviales de planta baja hasta línea oficial.

Gas

- Armado de tendido de cañerías de gas del pleno central hasta planta baja.
- Tendido de cañerías en sala de termotanques.

Ascensor

- Se calibró bastidor.
- Se entregaron los materiales para la cabina y el armado.



# MÁS IMÁGENES





Buenos Aires, 17 de octubre de 2022

## INFORME TÉCNICO N° 03/74.0 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 14/10/2022

### 2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT-03.70.0 de fecha 13/07/2022
- Plan Avance de Obras preparado por el Desarrollador en agosto 2022
- 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 14/10/2022, 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, sólo está vigente la factibilidad de **Metrogas** de fecha 16/11/2021 con 1 año de vigencia. No hemos recibido información alguna acerca del estado de las factibilidades de las firmas **Edesur** y **AySA** (ésta última venció en agosto 2022).

### 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)

Los trabajos ejecutados desde el último informe (07/2022 – IT-03-70/0) son los siguientes:

- Se completaron las losas s/2°SS y s/1° SS en el sector Fondo y se han encofrado y armado 4 columnas de la losa s/PB. Se nos informó que, en los próximos 30 días se completarían los tramos de losas ejecutadas cubriendo el sector del tanque de incendio.
- Se realizaron 3 pilotes de grandes dimensiones para fundar el tanque de incendio, habida cuenta que, por lo manifestado por el **Ing. Gil**, el suelo en ese sector no contaba con la capacidad portante necesaria.
- Se está trabajando en el encofrado y armado del tanque de incendio, elemento este de grandes dimensiones.

He procedido a revisar el estado del proyecto en relación a la reprogramación presentada por el Desarrollador en 08/2022, considerando avances a la fecha de la visita a obra. 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%	100%	100%	
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	100%	100%	100%	medido sobre certificado contratista
5	HORMIGÓN ARMADO	58%	59%	54%	medido sobre certificado contratista
6	MAMPOSTERÍAS	0%	0%	0%	
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	0%	0%	0%	
8	REVOQUES	0%	0%	0%	
9	REVESTIMIENTOS	0%	0%	0%	
10	VARIOS	15%	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	15%	8%	8%	asumo como correcto el valor informado
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	0%	0%	0%	
18	AIRE ACONDICIONADO	0%	0%	0%	
19	ASCENSORES	0%	0%	0%	
		21,01%	20,56%	19,80%	

Del cuadro se desprende que la obra se desarrolla dentro de lo previsto en la nueva programación presentada en agosto 2022.

La previsión de avance era del **21,01%** y, según mi estimación, se registra un avance de **19,80%**.

Se relevó en obra un plantel obrero de aprox. 8 a 10 personas. Según manifestó el **Ing. Gil**, como la contratista está terminando una obra cercana, se prevé un incremento de plantel para las próximas semanas.

#### **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 #15 del contratista **RAYSE**, cuyos avances se ajustan a la realidad de la obra.

En el mismo se indican, como avances más significativos:

- Movimiento de Suelo – 100%
- Fundaciones – 94%
- Estructura de H° – 38%

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

Se recibió, del mencionado contratista, la constancia de renovación de la Póliza de Prevención ART con fecha de vencimiento 01/08/2022.

Asimismo, se recibió, del mismo contratista, Formulario AFIP 931 del período 08-2022 con las constancias de pago de las cargas del mismo.

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

La obra se encuentra dentro de las previsiones del programa emitido por el Desarrollador en agosto 2022.

En términos generales, se observa una obra relativamente ordenada pero con algunos problemas en los acopios de barras de acero que dificultan la logística.

La Dirección de Obra informó que se estima concluir la estructura de hormigón hasta nivel 0.00 en los próximos 30 días.

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

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **09/2022 (Anexo 5)**, en el que se consignan los siguientes avances por rubro:

- Preliminares – 100%. Coincidió con la estimación.
- Hormigón (incluye Movimiento de Suelo) – 59%. Mi estimación del mismo, basado en el certificado del Contratista y en lo observado en obra, es un poco menor.
- Instalaciones – 8%. Dado que se trata del avance de la instalación eléctrica que acompaña al hormigón, asumo que la estimación es razonable.

El Desarrollador declara un avance global de **20,56%**, en tanto que mi estimación es del **19.80%**.

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

- El avance relevado se ajusta, por el momento, a lo programado, no obstante lo cual, la obra tiene suficientes frentes de trabajo que permitirían acelerar la ejecución
- La programación contempla completar la estructura de hormigón que consta de 8 losas, a fines del presente año. Entiendo que este objetivo no se podría alcanzar de no mediar un incremento del plantel obrero.

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



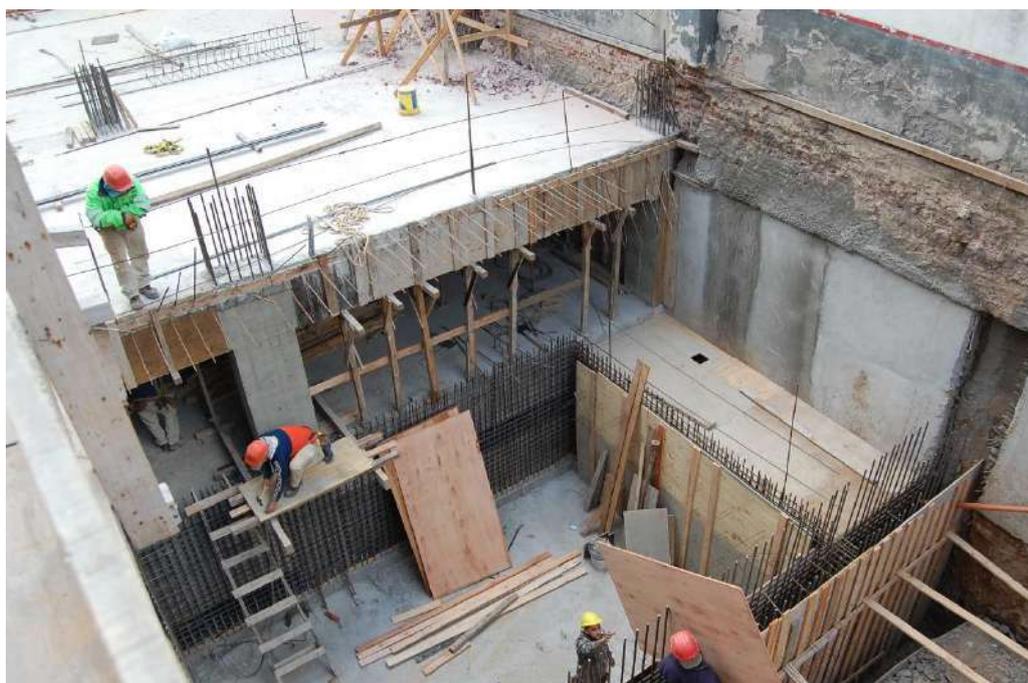
VISTA DEL FRENTE DE LA OBRA DESDE LA CALLE



LOSA s/1ºSS COMPLETADA Y PRIMERAS COLUMNAS DE LOSA s/PB



SECTOR DE LOSA s/1° SS COMPLETADA



ENCOFRADO Y ARMADO DE TANQUE DE INCENDIO

## ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN  
OBRA: ACUÑA DE FIGUEROA 333

FECHA: 14/10/2022

#	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 vencida 03.08.2022
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.#15 Y Complementarios #1, #2, #3 de RAYSE
5.3	INFORMES DE DDO			Setiembre 2022
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			F AFIP 931 08-2022 con comprobantes de pago
6.2	LISTADOS ART			Renovación Póliza con vto. 31/07/2023

**ANEXO 3 – CERTIFICADO DEL CONTRATISTA**



**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>	30-71562107-6
Mes - Año	Orig. (0) - Rect. (1/9): 0
08/2022	Servicios Eventuales: No
Empleados en nómina:	51
Suma de Rem. 1:	2.463.337,76
Suma de Rem. 2:	2.463.337,76
Suma de Rem. 3:	2.463.337,76
Suma de Rem. 4:	3.089.847,34
Suma de Rem. 5:	2.463.337,76
Suma de Rem. 6:	0,00
Suma de Rem. 7:	0,00
Suma de Rem. 8:	3.089.847,65
Suma de Rem. 9:	2.463.337,76
Suma de Rem. 10:	2.061.656,13

Apellido y Nombre o Razón Social:

RAMIREZ RODRIGO Y ESPINDOLA FLORENCIA ROCIO SH

Nro. Verificador:  
779438

Domicilio Fiscal: CHILE 2248 6 F CAPITAL FEDERAL

V 44

I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL		II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES	
a1 - Total de aportes	357.821,64	a1 - Total de aportes	78.088,68
a2 - Aportes a favor	0,00	a2 - Aportes a favor	0,00
<b>a3 - Aportes S.S. a pagar</b>	<b>357.821,64</b>	<b>a3 - Aportes O.S. a pagar</b>	<b>78.088,68</b>
b - Asignaciones familiares pagadas	0,00	b1 - Total de contribuciones	156.177,76
b1 - Total de contribuciones	409.719,36	b2 - Excedentes de contribuciones a favor	0,00
b2 - Asignaciones compensadas	0,00	Subtotal contribuciones O.S.	156.177,76
b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541	0,00	Retenciones	0,00
Subtotal contribuciones S.S.	409.719,36	<b>Contribuciones O.S. a pagar</b>	<b>156.177,76</b>
Retenciones	0,00		
<b>Contribuciones S.S. a pagar</b>	<b>409.719,36</b>		
III - RETENCIONES		IV - VALES ALIMENTARIOS / CAJAS DE ALIMENTOS	
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	<b>V - RENATRE</b>	
Retenciones aplicadas a Obra Social	0,00	<b>Total Contribuciones RENATRE</b>	<b>0,00</b>
Saldo de retenciones a período futuro	0,00	<b>Total Seg. Sepelio UATRE</b>	<b>0,00</b>
VI - LEY DE RIESGOS DE TRABAJO		VII - SEGURO DE VIDA	
Cantidad de CUILES con ART	51 7.191,00	Cuiles c/S.C.V.O. - Prima	51 - 1.897,71
Remun. con ART	2.463.337,76 292.398,19	Costo Emisión:	0,00
<b>L.R.T. total a pagar</b>	<b>299.589,19</b>	<b>S.C.V.O. a Pagar:</b>	<b>1.897,71</b>

Ley 25.922 Encuadre: No Corresponde

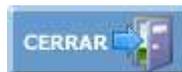
Porcentaje: 0,00

Resultado:  
0,00

Ley 27.430 - Monto Total Detraído: 329.172,96

**VIII - MONTOS QUE SE INGRESAN**

351 - Contribuciones de Seguridad Social	<b>409.719,36</b>	302 - Aportes de Obra Social	<b>78.088,68</b>
301 - Aportes de Seguridad Social	<b>357.821,64</b>	270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos	<b>0,00</b>
360 - Contribuciones RENATRE	<b>0,00</b>	312 - L.R.T.	<b>299.589,19</b>
352 - Contribuciones de Obra Social	<b>156.177,76</b>	028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio	<b>1.897,71</b>
935 - Seg. Sepelio UATRE	<b>0,00</b>		

Forma de Pago: **Efectivo**

**Reporte****CONSTANCIA DE PAGO POR TRANSFERENCIA ELECTRONICA**

FECHA/HORA	20/09/2022 12:05:45
PROVEEDOR	1003 - INTERbanking S.A.
NRO. VEP	845843653

**DATOS DEL IMPUESTO**

NRO DE TRANSF. ELECTRONICA	1846657323
NRO. CONTROL	45989
BANCO	034 - Patagonia
CUIT	30715621076
CONCEPTO	19 - OBLIGACION MENSUAL/ANUAL
CUOTA	0
PERIODO FISCAL	202208
MONEDA	\$
IMPUESTO	<b>301 - EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL</b>
IMPORTE	357,821.64
IMPUESTO	<b>312 - ASEG.RIESGO DE TRABAJO L 24557</b>
IMPORTE	299,589,19
IMPUESTO	<b>28 - SEGURO DE VIDA COLECTIVO</b>
IMPORTE	1.897,71

TOTAL PAGADO	659.308,54
--------------	------------

FORMA DE PAGO	EFFECTIVO
---------------	-----------

B57BCDB24287A46518500DF05930CE90A07291C3	
------------------------------------------	--

**REPORTE NO VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO**

---

FECHA/HORA	20/09/2022 13:45:12
PROVEEDOR	1003 - INTERbanking S.A.
NRO. VEP	845843664

---

**DATOS DEL IMPUESTO**

NRO DE TRANSF. ELECTRONICA	1847664421
NRO. CONTROL	84726
BANCO	034 - Patagonia
CUIT	30715621076
CONCEPTO	19 - OBLIGACION MENSUAL/ANUAL
CUOTA	0
PERIODO FISCAL	202208
MONEDA	\$
IMPUESTO	<b>351 - CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL</b>
IMPORTE	409.719,36
IMPUESTO	<b>352 - CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL</b>
IMPORTE	156.177,76
IMPUESTO	<b>302 - APORTES OBRAS SOCIALES</b>
IMPORTE	78.088,68

---

TOTAL PAGADO	643.985,80
--------------	------------

FORMA DE PAGO	EFFECTIVO
---------------	-----------

14C383CB998663B06CE55D42F50787DE2ED88996
------------------------------------------

## Afiliarte a Prevención Riesgos del Trabajo fue una buena decisión

- **Somos la ART más elegida** - Gracias a nuestra calidad de atención y servicios, estamos en el 1° puesto del ranking de ART por décimo año consecutivo.
- Protegemos a más de **1.8 Millones de trabajadores**.



Somos la única aseguradora que cuenta con un **Equipo de Intervención Psicosocial** para responder a siniestros de importante gravedad o magnitud.

EN NUESTRO SITIO DE AUTOGESTIÓN PODÉS RESOLVER TODOS TUS TRÁMITES DE **MANERA ÁGIL Y EFECTIVA**:



**Realizar gestiones de siniestros** (denuncias de accidente, reintegro de jornales, reintegros de gastos, entre otras).



**Administrar tu personal declarado y actividades operativas** (altas y bajas de personal, certificados de cobertura, avisos de obra, exámenes médicos periódicos, etc.).



**Consultar indicadores** (cuenta corriente, siniestros, siniestralidad, relevamiento de riesgos).

Obtené tu clave de acceso por cualquiera de estas vías:



0800-5555-278 - opción 3



prevenet@prevencionart.com.ar



PreveNET

### GENERAMOS UN CONTACTO OPORTUNO:



**0800 - 555 5278** - CONSULTAS de lunes a viernes – de 8 a 18:30.

**0800 - 444 4278** - Para emergencias y derivaciones, las 24 horas, todos los días del año.

**WSP con los trabajadores accidentados** para informar turnos y novedades del siniestro.



55 oficinas propias en todo el país y 6900 asesores de seguros para una **atención personalizada**.



**Autogestión Prevenet** - realizá todos los trámites y consultas sin moverte de tu oficina.



**www.prevencionart.com.ar** - conocé más sobre nosotros y todos los recursos que ponemos a tu disposición.

### Datos de la Póliza Digital

**CUIT:** 30-71562107-6

**Tipo de Solicitud:** RENOVACION

**N° Póliza Digital:** 4429053

**Razón Social:** RAMIREZ RODRIGO Y ESPINDOLA FLORENCIA ROCIO

**Vigencia Desde-Hasta:** 01/08/2022-31/07/2023

**N° Contrato:** 625779

### Datos de contacto validados:

**Domicilio:** -

**Localidad:** -

**Provincia:** -

**Celular:** -

**Teléfono:** -

**Mail:** -

### Datos Fiscales:

**Domicilio:** CHILE 2248 - B° BALVANERA - Capital Federal - 1227 - Capital Federal

### Régimen General:

**CIU:** 410021

**Actividad:** Construcción, reforma y reparación de edificios no residenciales (Incluye construcción, reforma y reparación de restaurantes, bares, campamentos, bancos, oficinas, galerías comerciales, estaciones de servicio, edificios para tráfico y comunicacione

**Alícuota sobre Masa Salarial:** 14.84%

**Monto Fijo:** \$0,00

*Conforme lo establecido en el Dec. 590/97 y sus modificatorios, se adicionará a la alícuota, una suma fija por cada trabajador, destinada al Fondo Fiduciario de Enfermedades Profesionales (FFEP). Este valor será actualizado de forma trimestral conforme la variación del índice RIPTÉ, de acuerdo a lo normado por la Resolución 467/2021 del MTEySS.*

### CIU declarados en AFIP:

**CIU primario:** 410021 Construcción, reforma y reparación de edificios no residenciales (In...

### Datos de la Aseguradora

**CUIT:** 30-68436191-7

**Razón Social:** Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A.

**Domicilio:** RUTA NAC 34 KM 257 SANTA FE - SUNCHALES - CP: 2322

**Teléfono:** (03493) 428600

**Email:** info@prevencionart.com.ar

**Reclamos y Consultas:** 0800-555-5278

**FAX:** 0800-888-3297

**Página web:** www.prevencionart.com.ar

**Denuncias y Accidentes:** 0800-444-4278

### Datos del Productor Asesor de Seguros

**Organización N°:** 51244

**Domicilio:** Club De Campo Los Puentes Lote 15

**Teléfono:**

**Denominación:** AIZCORBE SABRINA PAZ

**Localidad:** Lujan

**Celular:**

**Productor N°:** 13681

**Domicilio:** Club De Campo Los Puentes Lote 15

**Teléfono:**

**Denominación:** AIZCORBE SABRINA PAZ

**Localidad:** Lujan

**Celular:**

**CLÁUSULAS APLICABLES A LAS PÓLIZAS DE EMPLEADORES DEL RÉGIMEN GENERAL**

Al 1er día del mes de Agosto de 2022, Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A., constituyendo domicilio en la calle: RUTA NAC 34 KM 257 257 - 0P (2322) SUNCHALES - SANTA FE, en adelante denominada "la Aseguradora" o "la ART" en forma indistinta; y por la otra RAMÍREZ RODRIGO Y ESPINDOLA FLORENCIA ROCIO, C.U.I.T. N° 30-71562107-6, representado en este acto por ..... DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD N° ..... constituyendo domicilio en la calle: ..... denominado en lo sucesivo "el EMPLEADOR" suscriben el presente CONTRATO DE COBERTURA, quedando sometidos a lo normado por la Ley sobre Riesgos del Trabajo N° 24.557 (L.R.T.), sus Decretos Reglamentarios, normas complementarias y reglamentarias dictadas por la SUPERINTENDENCIA DE RIESGOS DEL TRABAJO (S.R.T.) y por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACION (S.S.N.) y sujetos a las siguientes cláusulas y condiciones.

**CLÁUSULA PRIMERA:**

Las partes se someten, durante la vigencia del presente contrato, a dar cumplimiento a las obligaciones que resulten impuestas por la Ley N° 24.557 sobre Riesgos del Trabajo (L.R.T.), sus Decretos Reglamentarios, normas complementarias y reglamentarias dictadas por la SUPERINTENDENCIA DE RIESGOS DEL TRABAJO (S.R.T.) y por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN (S.S.N.), además de las obligaciones instrumentadas a través del presente Contrato. En ningún caso las condiciones particulares del contrato podrán ser alteradas o contrarias a lo dispuesto en la normativa precitada y a las Condiciones Generales del presente contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

I. VIGENCIA. El presente contrato tendrá un término mínimo de duración de UN (1) año, contado a partir de las CERO (0) horas de la fecha de inicio de vigencia que se estipula en las condiciones particulares.

II. RENOVACIÓN AUTOMÁTICA. El presente contrato será renovado en forma automática anualmente, excepto en los casos en los cuales el EMPLEADOR se afilie a otra ART o ingrese al régimen de autoseguro.

**CLÁUSULA TERCERA: COTIZACIÓN**

El EMPLEADOR abonará la cuota que resulte de aplicar la alícuota convenida en las Condiciones Particulares, la cual deberá encontrarse ajustada al régimen aprobado por el órgano competente.

La cuota será declarada e ingresada por mes adelantado en función de la nómina salarial del mes inmediato anterior, con las modalidades, plazos y condiciones establecidos para el pago de los aportes y contribuciones con destino a la Seguridad Social. En los casos de inicio de actividad o, cuando por otras razones no exista nómina salarial correspondiente al mes anterior a aquel en que se debiera efectivizar el pago, la cuota se calculará en función de la nómina prevista para el mes de pago y se ingresará al SISTEMA ÚNICO DE LA SEGURIDAD SOCIAL (S.U.S.S.), indicando el mes anterior en el formulario de pago. En caso de resultar necesario modificar la alícuota del presente contrato, la ASEGURADORA deberá notificar los nuevos valores en forma fehaciente, con una antelación no menor a SESENTA (60) días corridos a la incorporación de la nueva alícuota. En los casos en que el EMPLEADOR tuviera la obligación legal de ajustarse a un sistema de contrataciones por licitaciones públicas, el plazo mencionado se extenderá, a CIENTO OCHENTA (180) días corridos.

Cuando la modificación de la alícuota, represente un aumento superior al CINCUENTA POR CIENTO (50%) o de TRES (3) puntos porcentuales, lo que sea menor, la ASEGURADORA deberá notificar en forma fehaciente y complementaria de lo establecido en el artículo 11 de la Ley N° 26.773, los nuevos valores justificando en forma detallada el motivo del incremento de los mismos, con una antelación no menor a NOVENTA (90) días corridos, a fin de que el EMPLEADOR pueda ejercer el derecho de cambiar de ASEGURADORA, cumpliendo con el procedimiento establecido para tal fin por la normativa vigente.

Los aumentos de alícuotas deberán respetar la anualidad de su vigencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley N° 26.773, salvo en los casos en que las modificaciones de las mismas obedezcan a cambios de CIIU. El aumento de alícuota fundado en un cambio de CIIU solo podrá practicarse mediante un preaviso de SESENTA (60) días y cuando el empleador haya cumplido con la condición de permanencia de SEIS (6) meses o UN (1) año según sea la primera afiliación del EMPLEADOR o segunda y posteriores, respectivamente, de acuerdo a lo dispuesto por el punto I. a de la CLÁUSULA SEXTA. Cuando exista acuerdo expreso entre las partes, la ASEGURADORA podrá incrementar la alícuota sin mediar preaviso de SESENTA (60) días y aún cuando no se cumpla la permanencia mínima del empleador en la ASEGURADORA. Para los trabajadores incluidos en el Régimen Especial de Casas Particulares, el EMPLEADOR abonará la cuota vigente para cada rango de horas trabajadas semanalmente, conforme formulario AFIP 102/RT.

**CLÁUSULA CUARTA: MORA.**

La mora en el pago de las alícuotas operará de pleno derecho y por el mero vencimiento del plazo, devengando a cargo del empleador los intereses correspondientes que generan las deudas impositivas nacionales. El Empleador, para cancelar la deuda que registre, deberá pagar el capital con más los intereses devengados.

**CLÁUSULA QUINTA**

**OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES**

**I. OBLIGACIONES DEL EMPLEADOR**

En atención a lo establecido por los artículos 8° y 9° de la Ley N° 19.587 y en la Ley de Riesgos del Trabajo en lo relativo al cumplimiento de las normas de Higiene y Seguridad en el Trabajo, a los efectos de prevenir eficazmente los riesgos del trabajo, el EMPLEADOR deberá:

a) Cumplir las exigencias en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo conforme la normativa vigente que corresponda a la actividad desarrollada en el/los establecimiento/s

alcanzado/s por el objeto del presente contrato. En caso de incumplimiento, se le aplicará por la autoridad competente el régimen de sanciones que corresponda.

b) Declarar, al momento de la suscripción de la S.P.D., los datos del o de los establecimientos y el estado de cumplimiento de las normas e higiene de seguridad laboral y la identificación de los agentes de riesgos en cada uno de ellos, con la documentación respaldatoria y la nómina de trabajadores expuestos.

c) Elaborar y presentar con carácter de declaración jurada, al momento de la suscripción de la S.P.D., el Programa Anual de Prevención de Riesgos Laborales, a través del cual fijarán las políticas de la empresa en materia de salud y seguridad en el trabajo a los efectos de ajustar su conducta a lo establecido en la normativa vigente y con la finalidad de disminuir todo riesgo que pueda afectar la vida y la salud de los trabajadores como consecuencia de las tareas desarrolladas. Dicho programa deberá ser presentado y actualizado anualmente ante la A.R.T..

- d) Comunicar a la A.R.T., con la debida antelación, los cambios de tecnología, incorporaciones de sustancias y compuestos utilizados en los procesos, modificaciones en la organización del trabajo y cualquier otro cambio que se produzca en los trabajos generados por el Empleador que modifiquen los riesgos de accidentes o enfermedades profesionales tenidos en cuenta al inicio de la cobertura.
- e) Facilitar el ingreso y la tarea del personal de la autoridad competente y de la A.R.T. para realizar verificaciones, auditorías, evaluaciones y toda otra tarea relacionada con la Recalificación Profesional de trabajadores siniestrados, previa acreditación del mandato, dentro de los horarios de trabajo y sin previa notificación.
- f) Cumplir con las recomendaciones que formule la A.R.T. así como con los programas que al respecto establezca la autoridad de aplicación de la Ley de Riesgos del Trabajo.
- g) Acreditar la realización de los exámenes preocupacionales, el eventual visado y/o fiscalizado de las preexistencias al personal que figura en la nómina presentada en el momento de la afiliación, y poner en conocimiento de ello a la A.R.T. dentro de las SETENTA Y DOS (72) horas de formalizado el contrato. A su vez, deberá informar a los trabajadores del resultado de sus exámenes.
- h) Acreditar la capacitación brindada al trabajador previo al inicio de tareas, respecto de los riesgos que conlleva la tarea a desempeñar.
- i) Solicitar la Clave de Alta Temprana (C.A.T.) de sus nuevos trabajadores dependientes con anterioridad al inicio de sus tareas, ante la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (A.F.I.P.), de acuerdo a lo que establezca el citado Organismo en la normativa aplicable.

En el caso de personal Extra-SUSS, se mantendrá la obligación de declarar el alta ante la A.R.T. con una anterioridad de por lo menos VEINTICUATRO (24) horas al inicio de las tareas, a través del medio que formal o informalmente acuerden.

La omisión de las condiciones antes señaladas, permitirá a la ASEGURADORA ejercer la acción de repetición que corresponda contra el empleador.

Asimismo, las bajas de trabajadores deberán ser informadas a la A.R.T. dentro de los TRES (3) días de producido el distracto laboral por cualquier causa.

- j) Informar a los trabajadores, inmediatamente de firmado el presente, la ASEGURADORA a la cual se encuentran afiliados y que les brindará cobertura ante la ocurrencia de las contingencias previstas por la Ley de Riesgos del Trabajo.
- k) Entregar a los trabajadores las credenciales correspondientes dentro de los CINCO (5) días hábiles de recibidas e informar el procedimiento a seguir para realizar la denuncia en caso de accidente, comunicando los teléfonos de emergencia a través de los cuales podrá acceder el damnificado a las prestaciones asistenciales.
- l) Deberá informar y capacitar a los trabajadores en materia de condiciones y medio ambiente del trabajo de acuerdo con las características y riesgos específicos de las tareas que desempeñen y de sus puestos de trabajo.
- m) Deberá mantener un registro actualizado de accidentes laborales y enfermedades profesionales por establecimiento.
- n) El EMPLEADOR está obligado a denunciar a la ASEGURADORA, inmediatamente de conocido, todo accidente de trabajo o enfermedad profesional que sufran sus dependientes.

El empleador que no cumpliera con esta obligación, deberá abonar a la aseguradora, en concepto de Cláusula Penal, la suma de PESOS indicada en la SPD.

También podrá efectuar la denuncia el propio trabajador, sus derechohabientes o cualquier persona que haya tenido conocimiento del accidente de trabajo o enfermedad profesional.

Sólo cuando sea imposible la comunicación a la aseguradora para la atención de una urgencia o que comunicada no haya dado cumplimiento a sus obligaciones o no pueda hacerlo en plazo útil, el empleador deberá disponer por sí la atención del accidentado, dando posterior aviso a la aseguradora. En este supuesto la aseguradora reintegrará los gastos derivados de prestaciones en especie realizados en un plazo de DIEZ (10) días desde que le sea presentada la correspondiente rendición de gastos.

ñ) Contar con servicios de salud y seguridad en el trabajo, con carácter interno o externo.

o) Cuando concurren en un mismo establecimiento DOS (2) o más empleadores, deberá celebrarse acuerdo entre ellos para coordinar el cumplimiento de las normas de higiene y seguridad laboral, siendo responsabilidad del titular del establecimiento procurar dicho acuerdo.

## 2) OBLIGACIONES A CARGO DE LA ASEGURADORA

A los efectos del cumplimiento de lo establecido por los artículos 4° y 31 de la Ley 24.557 y sus Decretos reglamentarios en lo relativo a sus obligaciones en materia preventiva, la Aseguradora deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 10 y 11 de la Resolución S.R.T. N° 463 de fecha 11 de mayo de 2009, y además deberá:

- a) Declarar en el Registro de Cumplimiento de Normas de Higiene, Salud y Seguridad en el Trabajo, con carácter de declaración jurada, dentro de los CUARENTA (40) días corridos de recibido el Relevamiento General de Riesgos Laborales, los datos informados por el empleador respecto del estado de cumplimiento de las normas de higiene y seguridad y el plan fijado para su corrección.
- b) Denunciar en el Registro aludido precedentemente a los empleadores que no han presentado el Relevamiento General de Riesgos Laborales al momento de la afiliación o de la renovación automática del mismo contrato.
- c) Denunciar en el mismo Registro a los empleadores que no han dado cumplimiento al Plan fijado oportunamente.
- d) Brindar asesoramiento y ofrecer asistencia técnica al EMPLEADOR afiliado sobre la normativa vigente en materia de Salud y Seguridad en el Trabajo, sobre la existencia de riesgos y sus potenciales efectos, sobre los elementos de protección personal, sobre la capacitación que corresponde brindar a los trabajadores y sobre la seguridad en el empleo de productos químicos y biológicos.
- e) Realizar los exámenes periódicos al personal expuesto a los agentes de riesgos, conforme la documentación respaldatoria y la nómina de personal expuesto declarados por el empleador. A tales efectos, deberá coordinar con el EMPLEADOR las fechas y horarios en que se realizarán los exámenes aludidos, con el fin de no resentir la actividad económica de éste, quien a su vez deberá poner a disposición de la Aseguradora al personal alcanzado.
- f) Elaborar y entregar a los empleadores un informe sobre el resultado de los exámenes médicos practicados, debiendo formular las recomendaciones que sean necesarias.
- g) Mantener informado al EMPLEADOR sobre el estado del trabajador siniestrado, cada vez que el mismo lo requiera. Tal información podrá ser brindada a través de medios electrónicos.
- h) Denunciar ante la S.R.T. todo incumplimiento a las normas de Higiene y Seguridad en el Trabajo vigentes en que incurriere el empleador, como así también toda conducta renuente a adecuar las condiciones de trabajo, de acuerdo con lo establecido por las normas de prevención y al plan presentado.
- i) Deberá mantener un registro actualizado de accidentes laborales y enfermedades profesionales por establecimiento conforme lo informado por el empleador.
- j) Cuando concurren DOS (2) o más A.R.T. en un mismo establecimiento, deberán coordinar sus acciones según lo establezca la reglamentación, bajo responsabilidad de la A.R.T. contratada por el titular del establecimiento. Esta obligación se corresponde con la establecida en el inciso o) de las Obligaciones del Empleador.
- k) Denunciar a los empleadores que no cumplan con su obligación de comunicar los siniestros laborales, de conformidad con lo establecido en el inciso a) del apartado 1° del artículo 31 de la Ley N° 24.557.
- l) Poner a disposición del EMPLEADOR el Listado de Prestadores vigente que brindará cobertura a nivel nacional.

## II. RESPONSABILIDAD DE LA A.R.T. ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES

El incumplimiento de las obligaciones aludidas conlleva la aplicación de las sanciones que correspondan, de acuerdo con lo establecido en la Resolución S.R.T. N° 735 de fecha 26 de junio de 2008, la Resolución S.R.T. N° 38 de fecha 09 de mayo de 2018 y en el artículo 32 de la Ley de Riesgos del Trabajo.

### CLÁUSULA SEXTA: RESCISIÓN.

El presente contrato podrá ser rescindido por las partes conforme se establece a continuación: I - POR EL EMPLEADOR, en los siguientes casos:

- a) Por cambio de aseguradora, habiendo transcurrido SEIS (6) meses desde la primera afiliación a una ASEGURADORA. En lo sucesivo, este derecho podrá ser ejercido con una periodicidad mínima anual.
- b) Por el cese de actividad del empleador, debiendo encontrarse presentado el Formulario correspondiente ante la A.F.I.P..
- c) Cuando no tenga más trabajadores en relación de dependencia, debiendo encontrarse presentado el Formulario correspondiente ante la A.F.I.P..

II.- POR LA ASEGURADORA, en los siguientes casos:

- a. Cuando el EMPLEADOR adeude un monto equivalente a DOS (2) cuotas, tomando la de mayor valor devengado en los últimos DOCE (12) meses, siempre que ésta no incluya las sumas correspondientes al Sueldo Anual Complementario (S.A.C.). En el estado de deuda

deberán incluirse todos los saldos parciales a favor del EMPLEADOR y, en caso de haberse suscripto la CLÁUSULA DECIMA adicional del presente contrato, se deberán computar, a modo de compensación, los montos que la ASEGURADORA adeude al EMPLEADOR en concepto de reintegros por I.L.T. presentados al cobro con la documentación completa.

A los efectos de considerar legalmente rescindido el contrato por falta de pago, la ASEGURADORA deberá, previamente, dar cumplimiento al procedimiento establecido a tal fin por el artículo 44 de la Resolución S.R.T. N° 298/17.

En el caso que el EMPLEADOR hubiese efectuado pagos directos a la ASEGURADORA, ésta deberá extender un recibo discriminando período, importe y concepto del pago, e ingresar las sumas percibidas a través del S.U.S.S..

Cuando se ejerza este derecho, la rescisión operará a partir de la CERO (0) hora del día inmediato posterior al de su última notificación.

a. Cuando se verifique que el EMPLEADOR ha presentado ante la A.F.I.P. su cese de actividad. A tal fin, la S.R.T. requerirá a la A.F.I.P. con una frecuencia semestral la información pertinente y la pondrá a disposición de las A.R.T..

b. Cuando el EMPLEADOR deje de presentar el Formulario A.F.I.P. N° 931, para proceder a la rescisión del contrato la ASEGURADORA deberá cumplimentar lo dispuesto en el artículo 20° de la presente resolución que aprueba el servicio "POLIZA DIGITAL DE RIESGOS DEL TRABAJO".

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA: VENTANILLA ELECTRÓNICA**

Las partes se hallan incluidas en el Sistema de Ventanilla Electrónica implementado por las Resoluciones S.R.T. N° 635 de fecha 23 de junio de 2008 y N° 365 de fecha 16 de abril de 2009. Todas las acciones que se realicen a través de dicho Sistema en virtud de disposiciones expresas de la S.R.T., resultan válidas para las partes.

Las notificaciones que con carácter fehaciente deban cursarse entre sí, la A.R.T., el empleador, las Administraciones del Trabajo Locales (A.T.L.) y la SUPERINTENDENCIA DE RIESGOS DEL TRABAJO (S.R.T.) podrán realizarse en forma electrónica, conforme la forma y modalidades que ésta última reglamente.

A tal fin, el Empleador, deberá ingresar a la página institucional [www.srt.gob.ary](http://www.srt.gob.ary) seguir los pasos allí indicados. El domicilio electrónico creado en el marco del citado Sistema subsistirá aún en caso de Traspaso de Aseguradora, Rescisión contractual, Falta de Trabajadores o Cese de la Actividad del Empleador, debidamente registrados ante la A.F.I.P..

Mientras el Administrador de Relaciones para la C.U.I.T. del EMPLEADOR no especifique un responsable de la Notificación Electrónica se asignará la función al mismo Administrador. La Administración de Relaciones de la clave fiscal se gestiona en el sitio oficial de la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (A.F.I.P.).

El servicio "POLIZA DIGITAL DE RIESGOS DEL TRABAJO", incluido en el del Sistema de Ventanilla Electrónica, es de uso obligatorio para la A.R.T. y el EMPLEADOR.

El envío de la Solicitud de Póliza Digital al EMPLEADOR a través de e-Servicios SRT - Sistema de Ventanilla Electrónica, tiene para el canal comercial interviniente y la A.R.T. idénticos efectos jurídicos que la firma manuscrita.

La aceptación de la Solicitud de Póliza Digital, realizada por el EMPLEADOR a través de e-Servicios SRT - Sistema de Ventanilla Electrónica, tiene idénticos efectos jurídicos que la firma manuscrita, y da origen al contrato de cobertura con la A.R.T. a partir de la fecha establecida en la Solicitud de Póliza Digital.

El EMPLEADOR podrá realizar la aceptación de la Solicitud de Póliza Digital hasta las 23:59 horas del día de inicio de vigencia de la cobertura establecido en dicho instrumento, o hasta el día hábil inmediato posterior, si el primero fuese no laborable. Transcurrido dicho plazo, la misma quedará anulada por defecto.

#### **CLÁUSULA OCTAVA: DOMICILIOS**

Complementariamente al domicilio electrónico dispuesto en la CLÁUSULA SÉPTIMA, las partes declaran y aceptan que los domicilios postales constituidos en el primer párrafo del presente contrato serán considerados también válidos a los efectos de las notificaciones que las partes deban realizarse con relación a los derechos y obligaciones que emanen del presente contrato, siendo obligación de las mismas notificar en forma fehaciente cualquier modificación que sufran los domicilios constituidos. En su defecto, se tendrán por válidas las notificaciones efectuadas en el último domicilio declarado.

#### **CLÁUSULA NOVENA: COMPETENCIA**

Toda controversia que se plantee con respecto al presente contrato, se sustanciará ante los Tribunales competentes, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Riesgos del Trabajo.

#### **CLÁUSULAS ADICIONALES**

##### **CLÁUSULA DECIMA:**

**PAGO DE PRESTACIONES DINERARIAS POR CUENTA Y ORDEN DE LA A.R.T.**

Las partes acuerdan que mientras se encuentre vigente la relación laboral de los beneficiarios, el EMPLEADOR efectuará por cuenta y orden de la ASEGURADORA el pago de las prestaciones dinerarias de pago mensual, de las asignaciones familiares y efectuará en igual sentido la declaración y pago de aportes y contribuciones a la Seguridad Social.

La ASEGURADORA, por su parte, deberá reembolsar al EMPLEADOR el monto de dichos conceptos dentro de los TREINTA (30) días corridos de la presentación de la documentación que acredite el pago, debiendo dar cumplimiento al procedimiento que se describe en el instructivo siguiente (\*). En caso de incumplimiento del plazo indicado, la ASEGURADORA deberá reconocer un interés igual al establecido en la CLÁUSULA CUARTA: Mora, de las Condiciones Generales.

Mensualmente, la ASEGURADORA deberá informar al EMPLEADOR por Ventanilla Electrónica los siniestros conocidos durante el mes calendario anterior, indicando la documentación a presentar para el reintegro de las prestaciones dinerarias por I.L.T.

Para el caso en que las partes hayan adherido a esta cláusula, se tornará obligatoria para la ASEGURADORA la compensación establecida en la CLÁUSULA UNDECIMA.

Se deja constancia que la suscripción de la presente CLÁUSULA OPCIONAL por el EMPLEADOR, en ningún caso y bajo ningún concepto exime a la ASEGURADORA de su responsabilidad frente al trabajador.

El EMPLEADOR y la ASEGURADORA podrán dejar sin efecto al momento de la renovación automática del contrato el acuerdo celebrado, previa notificación fehaciente a la otra parte con una antelación de al menos NOVENTA (90) días, debiendo la ASEGURADORA continuar con los pagos a partir del vencimiento del contrato.

La acumulación de incumplimientos de la ASEGURADORA a las obligaciones emanadas de la presentes CLÁUSULAS ADICIONALES, será considerada falta GRAVE.

(\* INSTRUCTIVO REGLAMENTARIO DE LA CLÁUSULA DÉCIMA.

**LIQUIDACIÓN Y REINTEGRO DE PRESTACIONES DINERARIAS EN CONCEPTO DE INCAPACIDAD LABORAL TEMPORARIA**

**1- CONVENIO DE PAGO POR CUENTA Y ORDEN DE LA A.R.T.**

De acuerdo con la cláusula opcional suscripta por las partes en el presente contrato y con lo establecido por el artículo 4° de la Resolución S.R.T. N° 237 de fecha 16 de diciembre de

1996, la ASEGURADORA puede convenir con el EMPLEADOR que, mientras se mantenga vigente la relación laboral, éste efectúe el pago de las prestaciones dinerarias en concepto de I.L.T. y de las asignaciones familiares, por su cuenta y orden.

En estos casos el EMPLEADOR deberá emitir un recibo en original, duplicado y triplicado, de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 140 de la Ley N° 20.744, discriminando:

a) la Remuneración; b) la prestación dineraria Ley N° 24.557 "a cargo del EMPLEADOR" (por los DIEZ (10) primeros días); c) la prestación dineraria Ley N° 24.557 "por cuenta y orden de la ASEGURADORA" (a partir del día ONCE (11) inclusive) y d) las asignaciones familiares.

En la declaración jurada mensual se deberá incluir al trabajador, con el código de siniestrado conforme reglamentación de la A.F.I.P.

**2.- SITUACIONES ESPECIALES**

Si por cualquier causa se extingue la relación laboral con el trabajador accidentado mientras se encuentra en situación de I.L.T. o si por cualquier otro motivo el EMPLEADOR no puede liquidar esta prestación dineraria, se deberá comunicar fehacientemente a la ASEGURADORA para que ésta proceda a continuar con los pagos en forma directa.

Durante el período en el cual el trabajador se encuentra en I.L.T., no devenga remuneraciones, en consecuencia, no corresponde liquidar por dicho período "Sueldo Anual Complementario".

**3 - DOCUMENTACIÓN QUE EL EMPLEADOR DEBE PRESENTAR A LOS EFECTOS DEL REINTEGRO DE LOS PAGOS REALIZADOS POR CUENTA Y ORDEN DE LA ASEGURADORA**

a) Copia de los recibos de sueldo del trabajador por los pagos realizados por el EMPLEADOR en concepto de I.L.T. o Constancia de transferencia bancaria a la cuenta sueldo del trabajador, en caso que el recibo de sueldo carezca de su firma.

b) Copia del comprobante que acredite el pago de los aportes y contribuciones.

La ASEGURADORA deberá extender un recibo al EMPLEADOR en el cual conste el detalle de la documentación presentada por éste y la

fecha de recepción de la misma.

La ASEGURADORA podrá habilitar en su sitio de internet, una herramienta que permita al EMPLEADOR realizar las solicitudes de reintegros de manera electrónica, en la cual se quede registrada la fecha de la solicitud.

#### 4 - REINTEGRO AL EMPLEADOR DE LOS PAGOS REALIZADOS POR CUENTA Y ORDEN DE LA ASEGURADORA

La ASEGURADORA corroborará la documentación presentada por el EMPLEADOR en un plazo no mayor a VEINTE (20) días corridos a contar desde su recepción y le requerirá, de corresponder, la documentación faltante mediante notificación fehaciente, indicando que hasta tanto complete la documentación no se dará curso a la solicitud de reintegro. Caso contrario se entenderá que el EMPLEADOR presentó la totalidad de la documentación.

El plazo de TREINTA (30) días será suspendido hasta que el EMPLEADOR complete la documentación.

La ASEGURADORA deberá arbitrar los medios necesarios para corroborar que el pago de las prestaciones dinerarias por cuenta y orden, se efectúe conforme las normas y plazos vigentes.

La ASEGURADORA deberá notificar fehacientemente o a través de su sitio de internet al EMPLEADOR el pago del reintegro, informando el C.U.I.L. del damnificado, nombre y apellido del damnificado, período de I.L.T., fecha de pago y medio de pago.

#### **CLÁUSULA ÚNDECIMA:**

##### COMPENSACIÓN DE ALICUOTAS IMPAGAS CON REINTEGROS DE I.L.T.

En el plazo de TREINTA (30) días corridos de recibida la documentación por parte del empleador, la Aseguradora deberá proceder a la compensación de alícuotas impagas con reintegros de prestaciones dinerarias en concepto de I.L.T. abonadas por el EMPLEADOR al trabajador por cuenta y orden de la ASEGURADORA, mediante el reembolso de dichos montos. A tal fin, el EMPLEADOR deberá acreditar, por medio de la documentación detallada en la cláusula precedente, el pago de las prestaciones abonadas al damnificado y las contribuciones efectuadas.

A tal efecto, la ASEGURADORA deberá extender al EMPLEADOR un recibo en el cual figure: el C.U.I.L. del damnificado; Nombre y Apellido del damnificado; Período de I.L.T.; Importe de I.L.T.; Importe de contribuciones; Total de reintegros a compensar; y Detalle de períodos e importes impagos a compensar. Dicho recibo deberá estar suscripto por la ASEGURADORA y el EMPLEADOR consignando la fecha del mismo.

Por otra parte, la ASEGURADORA deberá ingresar al S.U.S.S. los importes de las alícuotas compensadas, imputando cada importe compensado al período que corresponda en el plazo previsto en el primer párrafo de la presente Cláusula.

#### **CLÁUSULA DUODÉCIMA:** Montos a compensar. Diferencias.

- a. La ASEGURADORA no compensará al EMPLEADOR, los montos que este último hubiere pagado en concepto de I.L.T., que excedan el importe que surge de aplicar la normativa vigente.
- b. La ASEGURADORA deberá liquidar y pagar de manera directa a los trabajadores, los montos que el EMPLEADOR hubiere omitido pagarles, e ingresar los aportes y contribuciones respectivos.

**FIRMA DEL EMPLEADOR**

**FIRMA DE REPRESENTANTE DE ART**



.....  
CUIT/CUIL: 30715621076

MIRETTI MAURICIO HIDELBERTO  
CUIT/CUIL: 23285764939

**ANEXO 5 – INFORME DEL DESARROLLADOR**



SEPT  
2022

ACUÑA DE FIGUEROA 333

# INFORME DE OBRA

INFORMACIÓN MÁS RECIENTE SOBRE  
LAS TAREAS REALIZADAS DURANTE EL MES DE JULIO/AGOSTO.

# ETAPAS

A realizar durante toda la obra

## PRELIMINARES

- Trámites municipales
- Demolición
- Obrador

## HORMIGON

- Movimiento de suelo
- Hormigón armado

## ALBAÑILERIA

- Mampostería
- Carpetas y contrapisos
- Revoques
- Revestimientos

## TERMINACIONES

- Construcción en seco
- Pintura

## INSTALACIONES

- Sanitarias
- Gas
- Eléctricas
- Incendio
- Aire acondicionado
- Ascensores
- Porteros + TV

## EQUIPAMIENTO

- Carpinterías PVC
- Herrerías
- Carpinterías madera
- Marmolería
- Blindex
- Portón



# EN PORCENTAJE

Según etapas completadas

**19%**

AVANCE TOTAL DE OBRA



## PRELIMINARES



## ALBAÑILERIA



## INSTALACIONES



## HORMIGON



## TERMINACIONES



## EQUIPAMIENTO



# DESCRIPCION DE TAREAS

Realizadas durante el mes de Julio/Agosto

## HORMIGON

Movimiento de suelo

-Excavación en sector de tanque de incendio.

Hormigón Armado

-Hormigonado de bases combinadas en sector tanque de incendio.

-Hormigonado de paño de platea de segundo subsuelo.

-Hormigonado de paño de losa sobre segundo subsuelo.

-Hormigonado de paño de losa sobre primer subsuelo.

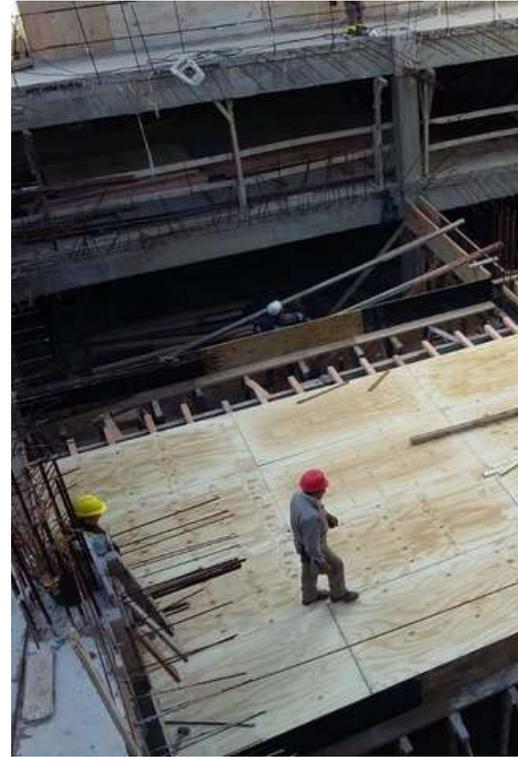
## INSTALACIONES

Sanitaria y gas

-Instalación sanitaria de tipo cloacal para interceptor de nafta y tanque de bombeo.



# MÁS IMÁGENES





# INFORME TECNICO N° 16 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:** 30 de Septiembre 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



Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206

**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

	<b>INFORME TECNICO N° 16</b> <b>AVANCE DE OBRA. SEPTIEMBRE 2022</b> <b>Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén</b>	<b>Ing. Hugo Zeballos</b> Servicio de Ingeniería
----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

## DESARROLLO

### 1. ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

#### A. TRÁMITES DE APROBACIÓN EN MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

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

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

**Se obtuvo el Registro Definitivo de Planos de Obra** en la Dirección de Obras Particulares de Magnitud y Usos Colectivos de la Municipalidad de Neuquén el día 28 de SEPTIEMBRE'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





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

A continuación, se muestra una imagen de la última reprogramación, enviada a través de mail el 29/09/22.

Se puede observar que se incluyen todos los ítems y fecha de finalización en Julio de 2023.

ISLAS MALVINAS 722		ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23
Item n°	RUBRO												
1	TRAMITES MUNICIPALES	100%											
2	DEMOLICION	100%											
3	TAREAS PRELIMINARES	100%											
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	100%											
5	HORMIGON ARMADO	100%											
6	MAMPOSTERIAS	99%	100%										
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	40%	48%	55%	63%	70%	78%	85%	93%	100%			
8	REVOQUES	79%	90%	100%									
9	REVESTIMIENTOS	0%	0%	0%	0%	14%	29%	43%	57%	72%	86%	100%	
10	VARIOS	20%	27%	33%	40%	47%	53%	60%	67%	73%	80%	87%	100%
11	CARPINTERIAS Y HERRERIAS	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%				
12	CONSTRUCCION EN SECO	10%	25%	40%	55%	70%	85%	100%					
13	CARPINTERIAS MADERA	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
14	MARMOLERIA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	66%	100%
15	PINTURA	0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	40%	60%	80%	100%	
16	INSTALACION ELECTRICA	42%	47%	53%	58%	63%	68%	74%	79%	84%	89%	95%	100%
17	INSTALACION SANITARIA, GAS Y CONTRA INCENDIO	10%	19%	28%	37%	46%	55%	64%	73%	82%	91%	95%	100%
18	AIRE ACONDICIONADO	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
19	ASCENSORES	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, quedan por realizar sellados de juntas e intersticios en el hormigón.
- Se encuentra terminada la estructura de hormigón armado.



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



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

### **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 5%).



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

### **CONTRAPISOS Y CARPETAS**

- Se ha ejecutado contrapiso con nivel en azotea, la carpeta de suelo radiante en todos los pisos y carpetas de nivelación en espacios comunes.
- Falta realizar contrapiso en vereda y carpetas en cocheras.



Se estima un avance físico de contrapisos y carpetas en 60% (Previsto según plan 48%)



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

## REVOQUES

- Se ha realizado revoque exterior en lateral este, oeste y patios. Falta terminar 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 65% (Previsto según plan 90%)



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

**VARIOS**

- Obradores temporales (Instalaciones eléctricas, sanitarias, calefacción).
- Retiro material, contenedor.
- Orden y Limpieza en la obra, con bajada de materiales sobrantes a la planta baja.
- Bandejas de protección hacia linderos.
- Montaje prolongación y desmontajes de guinches.
- Vigilancia.
- Seguridad e Higiene Laboral.



Se estima un avance físico de varios en 62% (Previsto según plan 27%)

**CARPINTERIAS y HERRERIAS**

**CARPINTERIAS**

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

**HERRERIAS**

- Barandas de escaleras



Se estima un avance físico de Carpinterías y Herrerías en 15% (Previsto según plan 40%)

  
 Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206

### CONSTRUCCION EN SECO

- Tabiques de Durlock



Se estima un avance físico de construcción en seco en 25% (Previsto según plan 25%)

### CARPINTERIAS DE MADERA

- Puertas placas.



Se estima un avance físico de carpinterías de madera en 30% (Previsto según plan 0%)

### INSTALACION ELECTRICA

- Instalación de cañerías y caja en 1° a 13° piso.



Se estima un avance físico 35% (Previsto según plan 47%)



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

**INSTALACION SANITARIA, GAS Y CONTRA INCENDIO**

- Instalaciones en 1°, 2° y 3° piso.



Se estima un avance físico 10% (Previsto según plan 19%)

**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 50% (Previsto según plan 50%)

Se pudo determinar, a partir del plan de trabajos con incidencias de los ítems, un avance acumulado de obra al 30-09-22 de **48 %**. (Previsto según plan 53%)

Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206

### **3. OBSERVACIONES**

#### **Avance de Obra**

De acuerdo a lo analizado anteriormente, se hace notar que el avance de los últimos meses desde el informe anterior (30-06-22) es muy lento, de acuerdo a lo manifestado por el jefe de obra se están tomando las medidas necesarias, en cuanto a recursos disponibles, para incrementar los ritmos de trabajos y estar en concordancia con la nueva reprogramación.

Es importante acotar que en el 2° piso se está trabajando en forma más avanzada (pisos, instalaciones) para poder terminar los departamentos y ser mostrados para la comercialización.



#### **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.

Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206

	<b>INFORME TECNICO N° 16</b> <b>AVANCE DE OBRA. SEPTIEMBRE 2022</b> <b>Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén</b>	<b>Ing. Hugo Zeballos</b> Servicio de Ingeniería
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

#### **4. CONCLUSION Y RECOMENDACIONES**

Se concluye que se necesita aumentar el ritmo de los trabajos para alcanzar los porcentajes de avance mensual programados. Los avances de los meses anteriores están en el orden del 1%, siendo esto insuficiente para alcanzar los objetivos de finalización en fechas previstas.

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



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206