

# MEGAQM

FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de Julio de 2024

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 y Pedernera”.

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.

Marcelo Barreyro

Apoderado

Buenos Aires, 23 de julio de 2024

## INFORME TÉCNICO N° 03/104.0 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 02/07/2024.

### 2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT-03.100.0 de fecha 11/04/2024
- Reprogramación de la Obra preparado por el Desarrollador en setiembre 2023
- Certificado del Contratista (**Anexo 3**)
- Documentación de Cumplimiento de Leyes (**Anexo 4**)
- Informe del Desarrollador de fecha 05/2024 (**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 02/07/2024, en la que fui atendido por el Capataz de la constructora, Sr. Cristian.

### 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, la única que sigue vigente es la de la empresa **AySA** con vto. el 09.2024. No tenemos información alguna acerca de las restantes, a saber **Edesur** (vencida en 04.2024) y **Metrogas** (vencida 11.2022).

La insistencia en este tema se basa en que, de dejar caer las factibilidades por mucho tiempo, puede suceder que la empresa de servicio modifique sus condiciones para conceder el servicio lo que puede impactar en forma importante sobre la puesta en marcha del edificio.

### 4.- PLANOS MUNICIPALES

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

## **5.- INICIO DE OBRA**

La obra está iniciada habiéndose completado el movimiento de suelo y en ejecución la estructura de hormigón.

## **6.- ESTADO DE LA OBRA**

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

Se verificó que se había encofrado, apuntalado y armado la losa s/6° P. Falta, para poder completar los trabajos, terminar la instalación eléctrica y emprolijar la armadura colocando los separadores entre las barras y el encofrado, a fin de garantizar el recubrimiento de barras. El capataz manifestó que está previsto el hormigonado para el sábado 06.07.

Tomando como referencia el último informe emitido (IT-03.100.0 de fecha 11/04/2024) en los tres meses transcurridos, sólo se alcanzó a ejecutar (siempre y cuando se concrete el llenado el día sábado 06) una sólo losa. No se observaron otros trabajos ejecutados como ser la ejecución de muros de albañilería para proteger a los linderos.

He procedido a revisar el estado del proyecto en relación a la reprogramación presentada por el Desarrollador en 09.2023, considerando avances a la fecha de la visita a obra. El resultado de esta revisión se evidencia en el siguiente cuadro:

#	RUBRO	PREVISTO	ESTADO DE AVANCE		EFECTIVO	Observaciones
			seg/Informe			
1	TRAMITES MUNICIPALES	100%	PRELIMINARES	100%	100%	
2	DEMOLICIÓN	100%			100%	
3	TAREAS PRELIMINARES	100%			100%	
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	100%	HORM.	83%	100%	
5	HORMIGÓN ARMADO	100%			92%	estimación propia
6	MAMPOSTERÍAS	100%	ALBAÑILERÍA	3%	10%	estimación propia
7	CONTRAPISOS Y CARPETAS	50%			0%	
8	REVOQUES	40%			0%	
9	REVESTIMIENTOS	0%			0%	
12	CONSTRUCCIÓN EN SECO	0%	TERMIN.	0%	0%	
15	PINTURA	40%			0%	
10	VARIOS	65%	EQUIPAMIENTO	0%	0%	
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	0%			0%	
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	0%			0%	
14	MARMOLERÍA	0%			0%	
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	60%			20%	estimación propia
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	30%	INSTALACIONES	18%	0%	
18	AIRE ACONDICIONADO	30%			0%	
19	ASCENSORES	0%			0%	
		49,31%		29,00%	27,18%	

Del cuadro se desprende que la obra está retrasada respecto de lo previsto en la programación presentada en setiembre 2023.

La previsión de avance era del **49,31%** y, según mi estimación, se registra un avance de **27,18%**.

El capataz que nos atendió informó que el plantel regular de la obra es de 4 obreros, pero en el día de la visita, atento a la proximidad del llenado de la losa, el plantel ascendía a 7 obreros.

## 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 #29, de fecha 13.05.2024 del contratista **EKON CONSTRUCCIONES**, con los siguientes avances:

- Movimiento de Suelo – **100%**. Concuerdo.
- Fundaciones y Estructura de Hormigón – **96,2%**. Mi estimación es inferior, del orden de **92%**

#### **6.4.- Documentación Cumplimiento de Leyes (Anexo 5)**

No se recibió documentación alguna que respalde el cumplimiento de Leyes Fiscales (AFIP 931).

Se recibió Certificado de Afiliación de Prevención ART, a nombre de **Kinyerski Eduardo**, con fecha de emisión el 19.07.2024 con vencimiento el 19.08.2024. Mientras que los certificados están emitidos a nombre de una empresa **EKON CONSTRUCCIONES**, el Desarrollador sigue nombrando al contratista como **RAYSE** (anterior razón social). Nuevamente, sugerimos solicitar al Desarrollador aclaración acerca de este cambio de titularidad, ya que, por lo menos la proliferación de razones sociales es un tanto confusa.

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

No se evidencian avances sustanciales respecto de la última visita efectuada en abril del presente año. Cabe mencionar que, una vez completada la losa s/6° P, sólo resta ejecutar la losa de la azotea y tapas de sala de máquinas, con lo que se completa la estructura de hormigón armado.

No hay información alguna de cómo se continuarán las obras, una vez completada la estructura del edificio.

En lo que respecta a acopios, sólo se observan algunas barras de acero.

En materia de los defectos de terminación del hormigón observados en informes anteriores, no se observa reparación alguna de los mismos.

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

Se me envió copia del informe del Desarrollador a **05/2024 (Anexo 6)** cubriendo los trabajos ejecutados en marzo y abril, en el que se consignan los siguientes avances por rubro:

- Preliminares – 100%. Coincidió con la estimación.
- Hormigón (incluye Movimiento de Suelo) – 83%. Mi estimación del mismo, basado en el certificado del Contratista y en lo observado en obra, es sensiblemente superior (aprox. 97%).
- Albañilería – 3%. Mi estimación, sobre la base de lo relevado en obra, no alcanza al 1%.
- Terminaciones – 0%. Coincidió.
- Instalaciones – 18%. Mi estimación es sensiblemente menor.

Debo hacer notar que, en parte, las diferencias entre ambas estimaciones son atribuibles al cambio de metodología introducido por el Desarrollador, donde no informa estimaciones por cada ítem sino globales por rubros independientemente de la incidencia de cada ítem en el total.

El Desarrollador declara un avance global de 29%, en tanto que mi estimación es del 27.18%, algo inferior.

## 7.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se observa muy poco progreso entre la última visita (04.2024) y la presente, sin que medie alguna explicación para este atraso.
- El atraso acumulado, respecto de la reprogramación emitida en 09.2023, es del orden del 22% (acumulado previsto 49,31%, acumulado efectivo 27,18%). Nuevamente debo advertir que, de mantenerse esta lentitud en la ejecución de la obra, de ninguna manera podría ésta terminar a fines del presente año. Sugiero solicitar al Desarrollador una reprogramación que permita recuperar los atrasos incurridos y ponerse al día con la reprogramación aceptada.
- Se deben reparar las deficiencias menores de calidad observadas en la estructura para no afectar, en un futuro, la integridad estructural.

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 ACUÑA DE FIGUEROA



VISTA PARCIAL DE CONTRAFRENTE



VISTA PARCIAL DE CONTRAFRENTE



LOSA S/6° PISO ENCOFRADA Y ARMADA, SECTOR FRENTE





LOSA S/6° ENCOFRADA Y ARMADA, SECTOR FONDO



VISTA DE PRIMER SUBSUELO (COCHERAS)

## ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN  
OBRA: ACUÑA DE FIGUEROA 333

FECHA: 22/07/2024

#	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			Factibilidad vencida en 04.2024
1.5.2	Gas			Factibilidad vencida en 11.2022
1.5.3	Agua y Cloaca			Factibilidad renovada con nuevo vto. 09.2024
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 #29 de fecha 13/05/2024 de EKON CONSTRUCCIONES
5.3	INFORMES DE DDO			Emitido 05/2024
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			no se recibió
6.2	LISTADOS ART			Cobertura a nombre de Kinyerski Eduardo, vto. 19.08.2024

**ANEXO 3 – CERTIFICADO DEL CONTRATISTA**

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

Buenos Aires, 22 de diciembre de 2020

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

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

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

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

**Nota: En el presente presupuesto se contempla, rampa primer y segundo subsuelo con terminacion en vainilla, pilotes de fundacion diametro 0,90m x 5,00m de profundidad se encuentra incluido todo lo referente a Seguridad e Higiene Laboral.**

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

**Inluye sereno**

Personal bajo relación de dependencia, ART, Seguros

Los jornales fueron armado en base a los índices al 1 de octubre de 2020, de existir variación de costos será actualizado con los índices de **La Cámara Argentina de la Construcción.-**

El presente presupuesto **NO** contempla:

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

El Hormigón será provisto por el comitente con bomba.-

I.V.A 50%

Plazo de Obra: 18 meses

Forma de Pago: 5% en concepto adelanto financiero

se retendra 5% en concepto fondo de reparo

certificaciones mensuales por avance de obra, con adelantos quincenales

13/05/2024

CERTIFICADO AVANCE OBRA n° 29				
acum.	actual	total	monto a pagar	total a pagar por rubro
				\$ 0,00
100,00%	0,00%	100,00%	\$ 0,00	
93,00%	0,00%	93,00%	\$ 0,00	
				\$ 0,00
100,00%	0,00%	100,00%	\$ 0,00	
100,00%	0,00%	100,00%	\$ 0,00	
100,00%	0,00%	100,00%	\$ 0,00	
				\$ 0,00
100,00%	0,00%	100,00%	\$ 0,00	
100,00%	0,00%	100,00%	\$ 0,00	
100,00%	0,00%	100,00%	\$ 0,00	
				\$ 66.691,20
86,00%	5,00%	91,00%	\$ 18.973,20	
97,00%	3,00%	100,00%	\$ 47.718,00	
				\$ 731.281,81
0,00%	0,00%	0,00%	\$ 0,00	
92,00%	3,00%	95,00%	\$ 510.281,81	
100,00%	0,00%	100,00%	\$ 0,00	
89,00%	5,00%	94,00%	\$ 221.000,00	

TOTAL sin iva \$ 797.973,01

Recupero adelanto 5% \$ -39.898,65

FONDO DE REPAROS 5% \$ -39.898,65

TOTAL SIN IVA \$ 718.175,71

TOTAL A CERTIFICAR / FACTURAR \$ 718.175,71

Pago a cta depto. 20% \$ 143.635,14

Total a pagar \$ 574.540,57

MONTO	CERTIFICADOS		
	ACUM	ACTUAL	TOTAL
	\$ 39.045.593,15	\$ 718.175,71	\$ 39.763.768,86
PORCENTAJE	90,92%	1,67%	92,59%
		Saldo	\$ 3.182.735,04

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

PREVENCIÓN Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A., autorizada a afiliarse 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 KINYERSKI EDUARDO EXEQUIEL C.U.I.T. 20-38265301-8 con domicilio en calle AV. OLAZABAL 4816, CAPITAL FEDERAL, tiene emitido un Contrato de Afiliación registrado bajo el número 885255 en los términos de la Ley N° 24.557 sus decretos y leyes complementarias y reglamentarias, cuya vigencia se extiende entre el 18/11/2023 y el 30/11/2024 amparando su personal en relación de dependencia, cuya nómina se detalla abajo.

El presente certificado se extiende a pedido del afiliado en Sunchales (SF), el día 19 de julio de 2024, 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 19/07/2024**

EMPRESA	CONTRATO	PÓLIZA
KINYERSKI EDUARDO EXEQUIEL	885255	5500937

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
20940753822	1 BARRIOS VEGA ARIEL RAMON	Régimen General
20327364945	2 BENITEZ HECTOR DANIEL	Régimen General
20952476859	3 COLMAN VILLALBA JULIO CESAR	Régimen General
20383666784	4 CORONEL CRISTIAN EDGARDO	Régimen General
20240872308	5 LENGUZA HUGO OLEGARIO	Régimen General
20949817122	6 LOPEZ OCAMPOS ORLANDO DARIO	Régimen General
20234151089	7 PALACIO JORGE DARIO	Régimen General
20307324599	8 TABORDA JULIAN ALBERTO	Régimen General
20345133578	9 VIANA RICARDO ANTONIO	Régimen General

**TOTAL DE EMPLEADOS 9**



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

**ANEXO 5 – INFORME DEL DESARROLLADOR**



**MAY  
2024**

ACUÑA DE FIGUEROA 333

# INFORME DE OBRA

INFORMACIÓN MÁS RECIENTE SOBRE  
LAS TAREAS REALIZADAS DURANTE EL MES DE MAR/ABR.



# 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

**29%**

AVANCE TOTAL DE OBRA



## PRELIMINARES



## ALBAÑILERIA



## INSTALACIONES



## HORMIGON



## TERMINACIONES



## EQUIPAMIENTO



# DESCRIPCION DE TAREAS

Realizadas durante el mes de Mar/Abr

## HORMIGON

- Hormigonado de estructura sobre quinto piso.
- Encofrado de estructura sobre sexto piso en un 20%.

## INSTALACIONES

Eléctrica

- Colocación de bocas en sobre quinto piso.



# MÁS IMÁGENES





Buenos Aires, 23 de julio de 2024

## INFORME TÉCNICO N° 03/105.0 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 12/07/2024.

### 2.- ALCANCE

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

- Informe Técnico IT 03/101.0 de fecha 11/04/2024
- Plan Avance de Obras preparado por el Desarrollador en setiembre 2023
- Factibilidades de Servicios (**Anexo 3**)
- Certificado de Contratistas (**Anexo 4**)
- Documentación cumplimiento de Leyes (**Anexo 5**)
- Informe del Desarrollador de fecha 05/2024 (**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 02/07/2024, en la que no participó persona alguna 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
- En lo que respecta a las factibilidades de servicios, está vigente solamente la correspondiente a la empresa **AySA** (vencimiento 12.10.2024, **Anexo 3**). Están vencidas las correspondientes a las empresas **Edesur** (vencida en 05.2024) y **Metrogas** (vencida en 03.2022), sin que tengamos evidencia alguna de que se haya iniciado el trámite de su renovación
- 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 aún en la fase de obra húmeda con algunos avances en colocaciones de premarcos y carpinterías interiores (puertas cortafuego en escaleras, puertas de entrada a unidades), falta completar el montaje de estructura para tabiquería en seco y completar los tendidos de instalaciones que van por la misma..

## 7.- ESTADO DE LA OBRA

### 7.1 Avance de Obras

El estado de la obra, verificado durante la visita del día 12/07/2024, es el siguiente:

- **SS** – no hay obra nueva alguna, sólo se relevaron algunos charcos de agua en el 2º SS que podrían ser filtraciones desde los submurales.  
En el 1º SS están acopiadas algunas puertas metálicas de entrada a las UF.
- **PB** – se continúa usando como cancha de preparación de mezcla, y acopio de materiales de albañilería. Se relevó la presencia de varios pallets de ladrillos cerámicos macizos y huecos, bloques de hormigón y cemento de albañilería. Además, se pudo verificar que se han tendido las bajadas cloacales que toman las arañas armadas bajo losa del 1º P.
- **Piso 1º** - se han completado las arañas cloacales y su conexión a bajadas en la fachada
- **Pisos 2º y 3º** - en las UF están montadas las estructuras de tabiques Durlock, si bien no en todas las UF, los tendidos eléctricos de conductos y cajas, y montados los desagües cloacales en baños. Se han montado puertas de entrada a las UF.  
En los pasillos, se ha montado bandeja para instalación eléctrica
- **Pisos 4º a 6º** - iniciada la colocación de puertas cortafuego e iniciada la ejecución de estructura para tabiques Durlock. Hay avances parciales en el tendido de instalación eléctrica en la estructura de Durlock.
- **Pisos 7º a 8º** - están en un grado de avance menor a los anteriores, ya que no hay puertas de entrada montadas y no hay montaje alguno de instalaciones en la estructura de Durlock. Esta última está incompleta, en especial, en el piso 8º.
- **Piso 9º** - sin avance evidente, sólo albañilería y revoques exteriores completados
- **Exterior** – no hay avance alguno desde la última visita realizada en abril 2024.

En el cuadro siguiente, se informa el estado de avance de obra según la reprogramación enviada por el Desarrollador en setiembre 2023, 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%	
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%	51%	95%	estimación propia
8	REVOQUES	100%		30%	estimación propia
9	REVESTIMIENTOS	100%		0%	estimación propia
10	VARIOS	100%		0%	estimación propia
11	CARPINTERÍAS PVC Y HERRERÍAS	100%	2%	15%	estimación propia
12	CONSTRUCCIÓN EN SECO	100%		40%	estimación propia
13	CARPINTERÍAS DE MADERA	100%		0%	estimación propia
14	MARMOLERÍA	100%	28%	0%	
15	PINTURA	100%		0%	
16	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	100%		40%	estimación propia
17	INSTALACIÓN SANITARIA Y GAS	100%	24%	25%	estimación propia
18	AIRE ACONDICIONADO	100%		5%	estimación propia
19	ASCENSORES	100%		0%	
		100,00%	49,15%	50,50%	

De este cuadro se desprende que la obra se encuentra totalmente atrasada respecto de la reprogramación (avance efectivo de aprox. 50% con una programación de avance del 100%).

El avance de la obra, según programa, debería ser del **100%** mientras que el avance efectivo estimado es del **50,5 %**, es decir muy atrasada.

En la recorrida por la obra, sólo se contabilizó la presencia de 2 obreros, ocupados en tareas de mantenimiento de bandejas de protección al público en la vereda.

## 7.2.- Planos Ejecutivos

No tengo novedad alguna sobre este tema.

## 7.3.- Certificados de Contratistas

Se me envió copia de solamente un Certificado de Obra:

- Certificado de Albañilería, Mano de Obra y Enseres N° 45 de fecha 07/2024, de la firma **Construbau SA (Anexo 4)**.

Los avances informados son un poco más optimistas de los relevados por el suscrito en su recorrida de obra.

## 7.4.- Documentación Cumplimiento de Leyes

Hemos recibido F931, Constancia de Presentación y VEP correspondiente de la firma **Norbau SA** para el período 06/2024 (**Anexo 5**)

Se nos envió Certificado de Cobertura de **Prevención ART**, a nombre de **Norbau SA**, emitido el 04/07/2024 con vencimiento el 30/06/2025 (**Anexo 5**).

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

Debo poner de manifiesto lo siguiente:

- No se relevaron avances significativos respecto de la última visita realizada en abril 2024.
- Los trabajos que se iban a iniciar en abril, seg/informó la Dirección de Obra en su oportunidad, y su estado de ejecución es el siguiente:
  - Impermeabilización de azotea – no se inició
  - Colocación de puertas de entrada a UF – sólo se colocaron en 2° y 3°P
  - Montaje de bandejas en pasillos – sólo se realizó hasta el piso 6° inclusive
  - Distribución de agua fría y caliente – no se inició
  - Resanado del hormigón del núcleo – no se inició

### 7.6.- Informe del Desarrollador

Se me envió copia del informe del Desarrollador a fecha **05/2024** (**Anexo 6**), el que consigna los siguientes avances por rubro

- Preliminares – 100%. Coincido
- Movimiento de Suelo y Hormigón Armado – 100%. Coincido
- Albañilería – se informa un avance del 51%. Mi estimación es sustancialmente menor ya que no se observan grandes avances respecto de la anterior visita.
- Terminaciones – 28%. No se entiende este avance ya que sólo se ha ejecutado, en forma parcial, la estructura para tabiquería de construcción en seco y no se ha realizado tarea alguna de pintura
- Equipamiento – 2%. Dado que se han colocado puertas cortafuego en las escaleras y la mayor parte de los premarcos de carpintería de PVC, el avance podría ser mayor.
- Instalaciones – se informa un avance del 24%. Mi estimación es un tanto menor habida cuenta que sólo se ha avanzado en la ejecución de “arañas” cloacales en el techo del 1° Piso y completado las columnas pluviales y cloacales. No hay trabajo alguno en el rubro Ascensores.

Debo hacer notar que, en parte, las diferencias entre ambas estimaciones son atribuibles al cambio de metodología introducido por el Desarrollador, donde no informa estimaciones por cada ítem sino globales por rubros independientemente de la incidencia de cada ítem en el total.

El Desarrollador declara un avance global de **49,15%** contra mi estimación de **50,50%**, es decir ligeramente superior.

## 8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- **La obra está decididamente atrasada respecto de la reprogramación presentada en 09.2023, ya que, según esta reprogramación, la obra debería haber finalizado, lo que obviamente no ocurrió.**
- **Sugiero solicitar al Desarrollador un Informe respecto de los motivos que han conducido a esta ralentización evidente de los trabajos como así también un compromiso de plazos hasta llegar a la finalización de todos los trabajos.**



Sin otro particular, saludo a Ud. con mi consideración más distinguida,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

**Alberto H. Domínguez Pousada**  
Arquitecto

**Adjuntos:**

- Anexo 1** – Fotografías de Obra
- Anexo 2** – Lista de chequeo de documentación
- Anexo 3** – Factibilidades de Servicios
- Anexo 4** - Certificado de 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



ESTADO DE LA OBRA EN 2° SS



ESTADO DE LA OBRA EN 1° SS



ACOPIO DE MATERIALES EN PB



PISO 1° - ARAÑAS DE DESAGÜE CLOACAL COMPLETADAS



PISO 2° - UF CON ESTRUCTURA DE DURLOCK ARMADA, TENDIDOS ELÉCTRICOS Y DESAGÜES CLOCALES



PISO 2° - TENDIDO DE BANDEJA ELÉCTRICA EN PASILLO



PISO 7° - ESTRUCTURA DE DURLOCK SIN INSTALACIONES



PISO 9° - ALBAÑILERÍA Y REVOQUE EXTERIOR EN SALAS DE MÁQUINAS

ANEXO 2 – LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

LISTA DE CHEQUEO DE DOCUMENTACIÓN

OBRA: J. B. ALBERDI 5784-5800

FECHA: 23/07/2024

#	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 desde 05.2024
1.5.2	Gas			Factibilidad vencida desde 03.2022
1.5.3	Agua y Cloaca			Renovada con nuevo vencimiento 10.2024
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 Andos			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			Infomes 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 Albañilería			Certificado Norbau #45 Mdo Albañilería a 15/07/2024
5.3	INFORMES DE DDO			Emitido 05/2024
6	DOCUMENTACIÓN LEGAL			
6.1	AFIP 931			F931 Norbau 06/24, presentación y VEP
6.2	LISTADOS ART			Certificado PREVENCIÓN NORBAU con vto. el 30.06.2025

**ANEXO 3**  
**FACTIBILIDADES DE SERVICIOS**





Lo bueno del agua llega.

**RESPUESTA OFICIAL N° 478804 /23**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de octubre de 2023.

Sr. Candela Oliva  
Chacabuco 247 Piso 1 Depto A, CP 1704, Ramos Mejía, Argentina  
Teléfono: 11-5017-8987  
E-mail: [coliva@induplack.com](mailto:coliva@induplack.com) / [lciccolella@iconstech.com.ar](mailto:lciccolella@iconstech.com.ar)

**Ref.: Solicitud de factibilidad técnica de agua y desagües cloacales para Av. Alberdi 5784 – CABA.**

Estimado:

En respuesta a la solicitud de factibilidad de provisión del servicio de agua y desagües cloacales para la obra ubicada en Av. Alberdi N° 5784 entre la calle Fonrouge y Av. Larrazabal, de la Ciudad Autónoma de Bs As, en la que estiman abastecer a 140 habitantes. La misma contará con 80 unidades funcionales, una reserva total domiciliaria de 90 m<sup>3</sup> y una reserva exclusiva para el servicio contra incendio de 75 m<sup>3</sup>, según la información presentada a AySA.

Les informamos que hemos evaluado su solicitud y concluimos que la obra se podrá abastecer mediante las siguientes conexiones:

- 1 conexión del **servicio de agua** DN 50 mm (Ø interno) sobre la red de Av. Larrazabal.
- 1 conexión **SCI** DN 38 mm (Ø interno) sobre la red de Av. Larrazabal.
- 1 conexión del **servicio de cloaca** DN 110 mm sobre la red de Av. Larrazabal.

Así mismo le informamos que en caso de existir conexiones del servicio de agua o desagües cloacales existentes, se anularán en el momento de instalar las conexiones otorgadas en la presente nota.

Teniendo en cuenta que los volúmenes declarados no cumplen con la normativa vigente, le recordamos que la reserva total debe poseer una capacidad entre 48 m<sup>3</sup> y 72 m<sup>3</sup>, y que la capacidad del tanque de bombeo debe poseer un volumen entre 1/5 y 1/3 de la reserva total diaria, siendo esta reserva solo para el consumo e independiente de la reserva contra incendio.

La factibilidad que se otorga por la presente reemplaza al certificado emitido por nota N° 432710/22 y tendrá una validez de 12 meses a contar desde la fecha de emisión, y no exime de la realización del trámite de solicitud de conexión, el cual deberá llevarse a cabo en nuestros Centros de Atención al Usuario de forma presencial, correo electrónico ([mesadeentrada@aysa.com.ar](mailto:mesadeentrada@aysa.com.ar)) o por medio de nuestra Oficina Virtual.

Sin otro particular, saludamos muy atentamente.

SISEME N° 454274  
Gerencia Técnica


  
LING. CLAUDIO STORLI  
Director  
Dirección Regional Capital Federal

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.

R-DOR-048

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

**ANEXO 4**  
**CERTIFICADO DE CONTRATISTA**

FIDEICOMISO ALBERDI 5784

Edificio de departamentos

4/8/2022

Inicio de Obra: 01/09/2022

CERTIFICADO N°

46

FECHA

15/7/2024

CONSTRUBAU SA

Presupuesto Albañilería, Mano de obra y enseres.

Main budget table with columns: DESCRIPCION, UNIDAD, CANTIDAD, \$ UNITARIO, \$ TOTAL, TOTAL ITEM, TOTAL, Anterior, Acum, Actual. Includes sections for SEGUNDO SUBSUELO, PLANTA BAJA, and SEGUNDO A CUARTO PISO.

CS3	Aplicado enlucido a la cal	m2	0,00	1.185,00	0,00									
CS4	Suspendido en placa roca de yeso	m2	496,97	1.559,46	792.617,41									
<b>TP5 TERMINACIONES PAREDES</b>														
TP5.1	Pintura al látex interior	m2	3.742,92	0,00	0,00									3.138.432,98
TP5.2	Revestimiento texturado	m2	876,66	2.474,28	2.214.732,40									
TP5.3	Cerámico 1era calidad (cocinas)	m2	86,54	971,70	86.005,44									
TP5.4	Revestimiento texturado	m2	574,77	1.422,00	835.895,13									
<b>TC3 TERMINACIONES CIELORRASOS</b>														
TC3.1	Pintura al látex para cielorrasos interiores	m2	1.250,19	0,00	0,00									0,00
TC3.2	Pintura al látex para cielorrasos antihongo	m2	589,02	0,00	0,00									
TC3.3	Pintura al látex para cielorrasos exteriores	m2	230,75	0,00	0,00									
<b>TS5 TERMINACIONES SOLADOS</b>														
TS5.1	Parcelamiento	m2	1.270,42	1.113,90	2.014.872,87									
TS5.2	Cerámico 1er calidad	m2	230,75	971,70	229.309,68									
TS5.3	Cemento alisado	m2	96,00	971,70	95.402,59									
<b>V5 VARIOS</b>														
V5.1	Colocación de marcos y puertas	un.	136,00	6.124,08	799.165,61									
V5.2	Colocación de bañeros con asiento	un.	57,00	12.248,16	714.006,98		10,00%	10,00%	0,00%				78.916,56	78.916,56
V5.3	Amure de puertas de accesorio	un.	9,00	6.124,08	56.368,97									
V5.4	Banqueta de cocinas h10cm	m	0,00	592,50	0,00									
V5.5	Banqueta de revestimiento en los sectores de medianeros antieros	m	100,00	948,00	94.800,00									
V5.6	Colocación de conductos de ventilación en baños y/o cocinas	un.	57,00	9.480,00	552.556,98									
V5.7	Colocación de premuros	un.	66,00	4.692,60	316.748,25									
<b>QUINTO PISO</b>														
<b>\$ 7.864.119,81</b>														

M6	MAMPOSTERIA				1.802.433,38									
M6.1	Elevación de mampostería ladrillo hueco 12x18x33	m2	8,44	1.322,25	11.413,31									
M6.2	Elevación de mampostería ladrillo hueco 18x18x33	m2	58,33	1.322,25	133.241,49									
M6.3	Elevación de mampostería ladrillo cerámico portante 12x18x33	m2	378,69	1.983,37	1.171.832,70		99,00%	99,00%	0,00%					
M6.4	Elevación de mampostería ladrillo cerámico portante 18x18x33	m2	36,81	1.983,37	74.753,61									
M6.5	Tabique en seco 12cm	m2	240,19	1.398,30	343.491,51									
M6.6	Tabique en seco 9cm	m2	78,72	1.327,20	106.851,18									
<b>REVOQUES</b>														
R6.1	Azoteado hidrófugo + Revoque grueso bajo revestimiento	m2	509,37	695,17	362.142,89									
R6.2	Yeso monoapoco proyectado	m2	1.247,51	1.185,00	1.511.884,13									
R6.3	Revoque grueso fríasolado	m2	135,38	695,17	96.252,54									
<b>CONTRAPISOS Y CARPETAS</b>														
CC6.1	Contrapiso de hormigón con pendiente	m2	76,92	1.171,82	92.178,76									
CC6.2	Contrapiso carpeta de hormigón llanado ( escolar)	m2	32,21	1.540,50	50.746,86		95,00%	95,00%	0,00%					
CC6.3	Contrapiso carpeta de hormigón bajo revestimiento	m2	590,14	577,73	348.690,14									
<b>C8 CIELORRASOS</b>														
C8.1	Suspendido en placa roca de yeso antihumedad	m2	64,35	1.599,46	102.631,55									
C8.2	Aplicado de yeso	m2	380,91	1.185,00	461.634,39									
C8.3	Aplicado enlucido a la cal	m2	0,00	1.185,00	0,00									
C8.4	Suspendido en placa roca de yeso	m2	165,66	1.559,46	264.205,80									
<b>TP6 TERMINACIONES PAREDES</b>														
TP6.1	Pintura al látex interior	m2	1.218,66	0,00	0,00									1.089.166,93
TP6.2	Parcelamiento	m2	292,00	2.474,28	738.910,80									
TP6.3	Cerámico 1era calidad (cocinas)	m2	28,85	971,70	28.668,48									
TP6.4	Revestimiento texturado	m2	238,14	1.422,00	346.333,52									
<b>TC6 TERMINACIONES CIELORRASOS</b>														
TC6.1	Pintura al látex para cielorrasos interiores	m2	416,73	0,00	0,00									0,00
TC6.2	Pintura al látex para cielorrasos antihongo	m2	198,34	0,00	0,00									
TC6.3	Pintura al látex para cielorrasos exteriores	m2	76,92	0,00	0,00									
<b>TS6 TERMINACIONES SOLADOS</b>														
TS6.1	Parcelamiento	m2	590,14	1.113,90	672.290,96									
TS6.2	Cerámico 1er calidad	m2	76,92	971,70	76.436,56									
TS6.3	Cemento alisado	m2	32,21	971,70	32.009,56									
<b>V6 VARIOS</b>														
V6.1	Colocación de marcos y puertas	un.	43,00	6.124,08	263.055,20									
V6.2	Colocación de bañeros con asiento	un.	19,00	12.248,16	238.002,33									
V6.3	Amure de puertas de accesorio	un.	3,00	6.124,08	18.789,66									
V6.4	Banqueta de cocinas h10cm	m	0,00	592,50	0,00									
V6.5	Colocación de conductos de ventilación en baños y/o cocinas	un.	19,00	9.480,00	184.212,33									
V6.6	Colocación de premuros	un.	22,00	4.692,60	105.582,75									
<b>SEXTO PISO</b>														
<b>\$ 7.038.158,38</b>														

M7	MAMPOSTERIA				1.547.050,53									
M7.1	Elevación de mampostería ladrillo hueco 12x18x33	m2	8,44	1.322,25	11.413,31									
M7.2	Elevación de mampostería ladrillo hueco 18x18x33	m2	144,88	1.322,25	193.612,07									
M7.3	Elevación de mampostería ladrillo cerámico portante 12x18x33	m2	447,97	1.983,37	908.668,07		95,00%	95,00%	0,00%					
M7.4	Elevación de mampostería ladrillo cerámico portante 18x18x33	m2	29,32	1.983,37	59.469,58									
M7.5	Tabique en seco 12cm	m2	185,12	1.398,30	264.730,72									
M7.6	Tabique en seco 9cm	m2	78,72	1.327,20	106.851,18									
<b>REVOQUES</b>														
R7.1	Azoteado hidrófugo + Revoque grueso bajo revestimiento	m2	395,82	695,19	281.425,24									
R7.2	Yeso monoapoco proyectado	m2	1.046,30	1.185,00	1.248.276,42									
R7.3	Revoque grueso fríasolado	m2	127,68	695,17	90.778,69									
<b>CONTRAPISOS Y CARPETAS</b>														
CC7.1	Contrapiso de hormigón con pendiente	m2	512,28	1.171,82	613.944,31									
CC7.2	Contrapiso carpeta de hormigón llanado ( escolar)	m2	32,21	1.540,50	50.746,86		95,00%	95,00%	0,00%					
CC7.3	Contrapiso carpeta de hormigón bajo revestimiento	m2	486,27	577,73	287.318,00									
<b>C7 CIELORRASOS</b>														
C7.1	Suspendido en placa roca de yeso antihumedad	m2	50,96	1.171,82	61.072,84									
C7.2	Aplicado de yeso	m2	325,48	1.185,00	394.453,73									
C7.3	Aplicado enlucido a la cal	m2	0,00	995,40	0,00									
C7.4	Suspendido en placa roca de yeso	m2	132,48	1.171,82	158.790,21									
<b>TP7 TERMINACIONES PAREDES</b>														
TP7.1	Pintura al látex interior	m2	1.022,24	0,00	0,00									423.634,64
TP7.2	Parcelamiento	m2	263,58	1.540,50	399.521,63									
TP7.3	Cerámico 1era calidad (cocinas)	m2	24,28	971,70	24.113,01									
TP7.4	Revestimiento texturado	m2	245,96	0,00	0,00									
<b>TC7 TERMINACIONES CIELORRASOS</b>														
TC7.1	Pintura al látex para cielorrasos interiores	m2	356,78	0,00	0,00									0,00
TC7.2	Pintura al látex para cielorrasos antihongo	m2	154,24	0,00	0,00									
TC7.3	Pintura al látex para cielorrasos exteriores	m2	0,00	0,00	0,00									
<b>TS7 TERMINACIONES SOLADOS</b>														
TS7.1	Parcelamiento	m2	486,27	1.113,90	553.962,58									
TS7.2	Cerámico 1er calidad	m2	0,00	971,70	0,00									
TS7.3	Cemento alisado	m2	32,21	971,70	32.009,56									
TS7.4	Pisa flotante de baldosines 60x40 sobre disco soporte de PVC	m2	108,56	1.113,90	123.672,40									
<b>V7 VARIOS</b>														
V7.1	Colocación de marcos y puertas	un.	35,00	6.124,08	219.912,67									
V7.2	Colocación de bañeros con asiento	un.	14,00	12.248,16	175.370,13		8,00%	8,00%	0,00%					
V7.3	Amure de puertas de accesorio	un.	3,00	6.124,08	18.789,66									
V7.4	Banqueta de cocinas h10cm	m	0,00	592,50	0,00									
V7.5	Bobinas en terrazo	m	46,11	606,72	28.611,47									
V7.6	Colocación de conductos de ventilación en baños y/o cocinas	un.	17,00	9.480,00	164.821,56									
V7.7	Colocación de premuros	un.	18,00	4.692,60	86.385,89									
V7.8	Impermeabilización cemento en terrazo	m2	108,56	2.061,90	228.925,51		90,00%	90,00%	0,00%					
V7.9	Impermeabilización poliuretano proyectado Tifol en terrazo	m2	108,56	2.061,90	228.925,51									
<b>SEPTIMO PISO</b>														
<b>\$ 6.851.618,14</b>														

M8	MAMPOSTERIA				1.444.243,57									
M8.1	Elevación de mampostería ladrillo hueco 12x18x33	m2	8,44	1.322,25	11.413,31									
M8.2	Elevación de mampostería ladrillo hueco 18x18x33	m2	109,37	1.322,25	145.172,02									
M8.3	Elevación de mampostería ladrillo cerámico portante 12x18x33	m2	381,71	1.983,37	774.277,32		95,00%	95,00%	0,00%					
M8.4	Elevación de mampostería ladrillo cerámico portante 18x18x33	m2	24,93	1.983,37	50.576,93									
M8.5	Tabique en seco 12cm	m2	234,63	1.398,30	335.536,03									
M8.6	Tabique en seco 9cm	m2	100,72	1.327,20	136.715,95									
<b>REVOQUES</b>														
R8.1	Azoteado hidrófugo + Revoque grueso bajo revestimiento	m2	279,04	931,41	265.809,78									
R8.2	Yeso monoapoco proyectado	m2	1.347,98	1.185,00	1.633.648,72									
R8.3	Revoque grueso fríasolado	m2	125,30	695,17	89.803,76									
<b>CONTRAPISOS Y CARPETAS</b>														
CC8.1	Contrapiso de hormigón con pendiente	m2	403,53	1.171,82	483.613,24									
CC8.2	Contrapiso carpeta de hormigón llanado ( escolar)	m2	32,21	1.540,50	50.746,86		20,00%	20,00%	0,00%					
CC8.3	Contrapiso carpeta de hormigón bajo revestimiento	m2	486,27	577,73	287.318,00									
<b>C8 CIELORRASOS</b>														
C8.1	Suspendido en placa roca de yeso antihumedad	m2	49,07	1.171,82	58.807,78									
C8.2	Aplicado de yeso	m2	324,38	1.185,00	394.117,59									
C8.3	Aplicado enlucido a la cal	m2	0,00	995,40	0,00									
C8.4	Suspendido en placa roca de yeso	m2	120,65	1.171,82	143.873,52									



**ANEXO 5**  
**DOCUMENTACIÓN CUMPLIMIENTO DE LEYES**

**CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

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

Forma Jurídica: **SOC. ANONIMA**

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

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

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

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

Esta constancia no da cuenta de la inscripción en:

- Impuesto Bienes Personales y Exteriorización - Ley 26476: de corresponder, deberán solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripto.
- Impuesto a las Ganancias: la condición de exenta, para las entidades enunciadas en los incisos b), d), e), f), g), m) y r) del Art. 20 de la ley, se acredita mediante el "Certificado de exención en el Impuesto a las Ganancias" - Resolución General 2681.
- Aporte Solidario: de corresponder, deberá solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripto.
- Responsable Deuda Ajena Aporte Solidario: de corresponder, deberá solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripto.

**ACTIVIDADES NACIONALES REGISTRADAS Y FECHA DE ALTA**

Actividad principal: 410011 (F-883) CONSTRUCCIÓN, REFORMA Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES	Mes de inicio: 06/2017
Secundaria(s): 429090 (F-883) CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL N.C.P.	Mes de inicio: 06/2017
Mes de cierre ejercicio comercial: 12	

**DOMICILIO FISCAL - AFIP**

LEANDRO N ALEM 474 Piso:1 Dpto:A  
SAN ISIDRO  
1642-BUENOS AIRES

**IMPUESTOS PROVINCIALES - FECHA DE ALTA**

IIBB CONVENIO MULTILATERAL - ACTIVO	07/2017
-------------------------------------	---------

**JURISDICCIONES ADHERIDAS - FECHA DE ALTA**

901 CIUDAD AUTONOMA BUENOS AIRES	desde: 07/2017
902 BUENOS AIRES	desde: 07/2017

**ACTIVIDADES PROVINCIALES REGISTRADAS Y FECHA DE ALTA**

Actividad principal: 410021 NAES Construcción, reforma y reparación de edificios no residenciales	Art: 6 desde: 07/2017
---	-----------------------

Vigencia de la presente constancia: **04-07-2024** a **03-08-2024**

Hora **15:41:40** Verificador **106736298368**



Los datos contenidos en la presente constancia deberán ser validados por el receptor de la misma en la página institucional de AFIP <http://www.afip.gob.ar>.



**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
06/2024	Servicios Eventuales: No
Empleados en nómina:	72
Suma de Rem. 1:	735.059,00
Suma de Rem. 2:	735.059,00
Suma de Rem. 3:	735.059,00
Suma de Rem. 4:	735.059,00
Suma de Rem. 5:	735.059,00
Suma de Rem. 6:	0,00
Suma de Rem. 7:	0,00
Suma de Rem. 8:	735.059,00
Suma de Rem. 9:	735.059,00
Suma de Rem. 10:	0,00

Apellido y Nombre o Razón Social:

NORBAU S.A.

Nro. Verificador:  
694844

V 46

Domicilio Fiscal: LEANDRO N ALEM 474 1 A SAN ISIDRO

<b>I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL</b>		<b>II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES</b>	
a1 - Total de aportes	106.197,25	a1 - Total de aportes	18.762,78
a2 - Aportes a favor	0,00	a2 - Aportes a favor	0,00
<b>a3 - Aportes S.S. a pagar</b>	<b>106.197,25</b>	<b>a3 - Aportes O.S. a pagar</b>	<b>18.762,78</b>
b - Asignaciones familiares pagadas	0,00	b1 - Total de contribuciones	37.525,50
b1 - Total de contribuciones	149.788,67	b2 - Excedentes de contribuciones a favor	0,00
b2 - Asignaciones compensadas	0,00	Subtotal contribuciones O.S.	37.525,50
b3 - Detracción art. 23 Ley 27.541	0,00	Retenciones	0,00
Subtotal contribuciones S.S.	149.788,67	<b>Contribuciones O.S. a pagar</b>	<b>37.525,50</b>
Retenciones	0,00		
<b>Contribuciones S.S. a pagar</b>	<b>149.788,67</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	72 61.200,00	Cuiles c/S.C.V.O. - Prima	70 - 12.312,30
Remun. con ART	735.059,00 147.232,32	Costo Emisión:	0,00
<b>L.R.T. total a pagar</b>	<b>208.432,32</b>	<b>S.C.V.O. a Pagar:</b>	<b>12.312,30</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>149.788,67</b>	302 - Aportes de Obra Social	<b>18.762,78</b>
301 - Aportes de Seguridad Social	<b>106.197,25</b>	270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos	<b>0,00</b>
360 - Contribuciones RENATRE	<b>0,00</b>	312 - L.R.T.	<b>208.432,32</b>
352 - Contribuciones de Obra Social	<b>37.525,50</b>	028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio	<b>12.312,30</b>
935 - Seg. Sepelio UATRE	<b>0,00</b>		

Forma de Pago: **Efectivo**





## Volante Electrónico de Pago

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

Nro. VEP: 1295793216

Organismo Recaudador: AFIP

Tipo de Pago: Empleadores SICOSS - Saldo DJ

Descripción Reducida: SIJPDJ06/24

**CUIT: 33-71562251-9**

Concepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Subconcepto: 19 OBLIGACION MENSUAL/ANUAL

Período: 2024-06

Generado por el Usuario: 20129105403

Fecha Generación: 2024-07-01 Hora: 16:52:50

Día de Expiración: 2024-07-31

CONTRIBUCIONES SEG. SOCIAL (351)	\$149.788,67
EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIAL (301)	\$106.197,25
CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL (352)	\$37.525,50
APORTES OBRAS SOCIALES (302)	\$18.762,78
ASEG.RIESGO DE TRABAJO L 24557 (312)	\$208.432,32
SEGURO DE VIDA COLECTIVO (28)	\$12.312,30
<b>Importe total a pagar</b>	<b>\$533.018,82</b>

Para efectuar el pago ingrese a:

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

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 01/07/2024 y el 30/06/2025 amparando su personal en relación de dependencia, cuya nómina se detalla abajo.

El presente certificado se extiende a pedido del afiliado en Sunchales (SF), el día 4 de julio de 2024, 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 04/07/2024**

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
20946352110	4 ARZAMENDIA ESCURRA FRANCISCO ARIEL	Régimen General
20253650940	5 AYALA GERARDO ANTONIO	Régimen General
20949619002	6 AYALA LEDEZMA CESAR	Régimen General
20628955957	7 AYALA SAMUDIO GUSTAVO	Régimen General
20356842740	8 BARBERO MARCO	Régimen General
20397839371	9 BARRIONUEVO ENZO MATIAS	Régimen General
20948819253	10 BENITEZ CABAÑAS CESAR	Régimen General
20944603302	11 BOGADO OTAZU ALEXIS DAVID	Régimen General
20954995497	12 BRITIZ ODRIUZOLA EUMELIO RAMON	Régimen General
20963315199	13 BRITOS FLEITAS CRISTIAN ARIEL	Régimen General
20955287674	14 CABALLERO ENCINA GABRIEL	Régimen General

<b>C.U.I.L./D.N.I.</b>	<b>Apellido y nombre</b>	<b>Condición</b>
20946396568	15 CABALLERO ENCINA LUCAS ANDRES	Régimen General
20956033595	16 CABRERA RIVERO MARCOS ARIEL	Régimen General
20947322835	17 CACERES GOMEZ SIXTO	Régimen General
20944252151	18 CASTILLO COHENE CIRILO	Régimen General
20953536154	19 CASTILLO COHENE FILEMON	Régimen General
20947990269	20 CASTILLO ORZUZA PEDRO SIMON	Régimen General
20631466487	21 CHAVEZ DIAZ ALEJANDRO RUBEN	Régimen General
23938739803	22 DELGADO IBARRA JUAN	Régimen General
27962060280	23 ESTIGARRIBIA CENTURION BRAHIAN JESUS	Régimen General
20953956862	24 FERNANDEZ SAMANIEGO LUIS MIGUEL	Régimen General
20418373858	25 FLORES LUCAS ANGEL EZEQUIEL	Régimen General
20963021454	26 FRANCO OZORIO UVILDO	Régimen General
20439708507	27 FRESNES ARIEL AGUSTIN	Régimen General
20961123608	28 GALEANO GAVILAN RICHARD MARTIN	Régimen General
20953194709	29 GALEANO PATIÑO CANDIDO JAVIER	Régimen General
20459310739	30 GAMARRA MERCADO MARCOS ANTONIO	Régimen General
20962097589	31 GARCIA CONTRERAS JOSE GREGORIO	Régimen General
27932427988	32 GARCIA JESSICA ROMINA	Régimen General
20946487008	33 GIMENEZ ORTIZ EUSEBIO	Régimen General
20950478374	34 GONZALEZ ALMIRON REINALDO	Régimen General
20113731533	35 GONZALEZ MARIO DANIEL	Régimen General
23319930809	36 GUERENDIAIN ABRAHAM ELIAS	Régimen General
20957099247	37 GUZMAN ESQUIVEL CARLOS MERCED	Régimen General
20946102033	38 LOPEZ AREVALOS ADRIAN	Régimen General
27945176712	39 LOPEZ AREVALOS DANIEL	Régimen General
20956417776	40 LOPEZ LOPEZ CARLOS ANTONIO	Régimen General
20949752136	41 MARECO LUCENA JOEL DARIO	Régimen General
20953903270	42 MARTINEZ VERA MARIO RAMON	Régimen General
23944145559	43 MEDINA BENITEZ RUBEN DARIO	Régimen General
20245648120	44 MEDINA CARLOS ALBERTO	Régimen General
20961014078	45 OLMEDO FALCON EVER DANIEL	Régimen General
20944873865	46 PAIVA ZARACHO ANTONIO	Régimen General

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre	Condición
27218008602	47 PEREIRA CLAUDIA ESTELA	Régimen General
23946484539	48 PEREIRA VIEDMA ALBERTO ANDRES	Régimen General
20953640164	49 PRIETO VILLALBA EMILIO SEBASTIAN	Régimen General
20945488728	50 QUISPE FLORES ADEMAR	Régimen General
20950232332	51 RAMOS MATIAS MARCIAL	Régimen General
20471717879	52 RIVADENEIRA RODRIGO EZEQUIEL	Régimen General
20947001516	53 RIVEROS JOSE ANTONIO	Régimen General
20385546549	54 RIVEROS NICOLAS IGNACIO	Régimen General
20950949717	55 ROJAS JUAN ANGEL	Régimen General
20945320118	56 SANCHES CHAVEZ WLADIMIR DAVID	Régimen General
20141932811	57 SARLINGA OSCAR ALBERTO	Régimen General
20445087182	58 SASSI ELIAS MICHEL	Régimen General
20936488766	59 SAUCEDO VILLAN CLEMENTINO	Régimen General
20936488820	60 SAUCEDO VILLAN VICTOR	Régimen General
20946831469	61 SCHMELING MOLINAS AMIR BERNARDO	Régimen General
20960548184	62 VALENZUELA GIMENEZ ERASMO RAMON	Régimen General
20941620885	63 VEGA PEREIRA CARLOS CESAR	Régimen General
20630832188	64 VEGA VILLALBA ELVIO	Régimen General
20947160703	65 VELAZQUEZ GUTIERREZ SERGIO	Régimen General
20954638074	66 VENIALGO GONZALEZ PABLO ARIEL	Régimen General
20381462464	67 VERA JONATHAN RAFAEL	Régimen General
23300144799	68 VERA RUBEN DARIO	Régimen General

**TOTAL DE EMPLEADOS 68**



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



## CONSTANCIA DE CONTRATACIÓN

Seguro Colectivo de Vida Obligatorio - Régimen General - Decreto Ley  
1567/74

Certificamos que la empresa NORBAU S.A. C.U.I.T. 33-71562251-9 posee un Seguro Colectivo de Vida Obligatorio - Régimen General - Decreto Ley 1567/74 - Nro. de Póliza: 2412579 - Referencia: 2328704, contratado con Sancor Coop. de Seguros Ltda., con vigencia desde el 01/08/2023 hasta el 01/08/2024, cuya nómina se detalla a continuación.

A solicitud de la parte interesada, se extiende el presente en Sunchales (SF), a los 4 días del mes de julio de 2024, con una validez de 30 días a partir de esta fecha.

### DETALLE DEL PERSONAL AMPARADO

EMPRESA

NORBAU S.A.

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre
20948241243	1 ACOSTA IRALA MILCIADES
20268503197	2 ACUÑA ISIDRO RAMON
20331608743	3 ACUÑA MARTINS
20946352110	4 ARZAMENDIA ESCURRA FRANCISCO ARIEL
20253650940	5 AYALA GERARDO ANTONIO
20949619002	6 AYALA LEDEZMA CESAR
20628955957	7 AYALA SAMUDIO GUSTAVO
20356842740	8 BARBERO MARCO
20397839371	9 BARRIONUEVO ENZO MATIAS
20948819253	10 BENITEZ CABAÑAS CESAR
20944603302	11 BOGADO OTAZU ALEXIS DAVID
20954995497	12 BRITEZ ODRIOZOLA EUMELIO RAMON
20963315199	13 BRITOS FLEITAS CRISTIAN ARIEL
20955287674	14 CABALLERO ENCINA GABRIEL
20946396568	15 CABALLERO ENCINA LUCAS ANDRES
20956033595	16 CABRERA RIVERO MARCOS ARIEL
20947322835	17 CACERES GOMEZ SIXTO
20944252151	18 CASTILLO COHENE CIRILO
20953536154	19 CASTILLO COHENE FILEMON
20947990269	20 CASTILLO ORZUZA PEDRO SIMON
20631466487	21 CHAVEZ DIAZ ALEJANDRO RUBEN
23938739803	22 DELGADO IBARRA JUAN
27962060280	23 ESTIGARRIBIA CENTURION BRAHIAN JESUS
20953956862	24 FERNANDEZ SAMANIEGO LUIS MIGUEL

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre
20418373858	25 FLORES LUCAS ANGEL EZEQUIEL
20963021454	26 FRANCO OZORIO UVILDO
20439708507	27 FRESNES ARIEL AGUSTIN
20961123608	28 GALEANO GAVILAN RICHARD MARTIN
20953194709	29 GALEANO PATIÑO CANDIDO JAVIER
20459310739	30 GAMARRA MERCADO MARCOS ANTONIO
20962097589	31 GARCIA CONTRERAS JOSE GREGORIO
27932427988	32 GARCIA JESSICA ROMINA
20946487008	33 GIMENEZ ORTIZ EUSEBIO
20950478374	34 GONZALEZ ALMIRON REINALDO
20113731533	35 GONZALEZ MARIO DANIEL
23319930809	36 GUERENDIAIN ABRAHAM ELIAS
20957099247	37 GUZMAN ESQUIVEL CARLOS MERCED
20946102033	38 LOPEZ AREVALOS ADRIAN
27945176712	39 LOPEZ AREVALOS DANIEL
20956417776	40 LOPEZ LOPEZ CARLOS ANTONIO
20949752136	41 MARECO LUCENA JOEL DARIO
20953903270	42 MARTINEZ VERA MARIO RAMON
23944145559	43 MEDINA BENITEZ RUBEN DARIO
20245648120	44 MEDINA CARLOS ALBERTO
20961014078	45 OLMEDO FALCON EVER DANIEL
20944873865	46 PAIVA ZARACHO ANTONIO
27218008602	47 PEREIRA CLAUDIA ESTELA
23946484539	48 PEREIRA VIEDMA ALBERTO ANDRES
20953640164	49 PRIETO VILLALBA EMILIO SEBASTIAN
20945488728	50 QUISPE FLORES ADEMAR
20950232332	51 RAMOS MATIAS MARCIAL
20471717879	52 RIVADENEIRA RODRIGO EZEQUIEL
20947001516	53 RIVEROS JOSE ANTONIO
20385546549	54 RIVEROS NICOLAS IGNACIO
20950949717	55 ROJAS JUAN ANGEL
20945320118	56 SANCHES CHAVEZ WLADIMIR DAVID
20141932811	57 SARLINGA OSCAR ALBERTO
20445087182	58 SASSI ELIAS MICHEL
20936488766	59 SAUCEDO VILLAN CLEMENTINO
20936488820	60 SAUCEDO VILLAN VICTOR
20946831469	61 SCHMELING MOLINAS AMIR BERNARDO
20960548184	62 VALENZUELA GIMENEZ ERASMO RAMON

C.U.I.L./D.N.I.	Apellido y nombre
20941620885	63 VEGA PEREIRA CARLOS CESAR
20630832188	64 VEGA VILLALBA ELVIO
20947160703	65 VELAZQUEZ GUTIERREZ SERGIO
20954638074	66 VENIALGO GONZALEZ PABLO ARIEL
20381462464	67 VERA JONATHAN RAFAEL
23300144799	68 VERA RUBEN DARIO

**Total de empleados 68**



**Alejandro Simón**  
Gerente General  
Sancor Cooperativa de Seguros Ltda.

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





AV. ALBERDI 5784

**MAY  
2024**

# INFORME DE OBRA

INFORMACIÓN MÁS RECIENTE SOBRE  
LAS TAREAS REALIZADAS DURANTE EL MES DE MAR/ABR.

# 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

54%

AVANCE TOTAL DE OBRA



## PRELIMINARES



## ALBAÑILERIA



## INSTALACIONES



## HORMIGON



## TERMINACIONES



## EQUIPAMIENTO



# DESCRIPCION DE TAREAS

Realizadas durante el mes de Mar/Abr

## ALBAÑILERIA

- Se ejecutan tareas de impermeabilización y carpetas en balcones.
- Se preparan losas de azotea para imprimación hidrófuga.
- Se realizan fajas para colocación en baños.
- Se colocan puertas acceso UF.

## TERMINACIONES

- Se ejecuta estructura de construcción en seco de tabiques en baños y cocina

## INSTALACIONES

- Se ejecutan bajadas pluviales.
- Se ejecutan bajadas cloacales con ventilaciones.
- Se ejecutan empalmes de rejillas a cloaca.
- Se conectan embudos de balcones y terrazas a salidas definitivas pluviales.
- Se arma distribución de cañería suspendida primaria y secundaria.
- Se comienza con tendido de agua fría y caliente en Unidades Funcionales.

## EQUIPAMIENTO

- Se colocan narices metálicas de escalera con alisado cementicio en alzadas y pedadas.



# MÁS IMÁGENES





## INFORME TÉCNICO N° 03/106.0 INSPECCIÓN DE ESTADO DE UNIDADES PARA ENTREGA OBRA J. B. ALBERDI 6683 - CABA

### 1.- OBJETO

El presente Informe Técnico tiene por objeto describir el estado de terminación de las unidades funcionales (UF) adquiridas por el Fondo Quinquela Martín a la fecha de la visita efectuada el 02/07/2024, ocasión en la que fui atendido por el sereno de la obra, **Sr. Bruno**.

### 2.- UNIDADES INSPECCIONADAS

Las unidades a inspeccionar, según el detalle que nos fue entregado, son las siguientes:

- Piso 1° - UF 1B, 1D
- Piso 2° - UF 2C, 2D, 2E
- Piso 3° - UF 3B, 3C
- Piso 4° - UF 4A, 4E
- Piso 5° - UF 5C, 5D
- Piso 6° - UF 6B
- Piso 7° - UF 7C, 7E
- Piso 8° - UF 8B, 8C, 8D, 8E

### 3.- CONCLUSIONES DE LA INSPECCIÓN

#### 3.1.- GENERAL

El estado de la avance general de la obra es el siguiente:

- En PB se ha montado una cortina de enrollar para el local comercial y faltan trabajos de pintura y terminación mínimos en dicho local
- También en PB, falta completar pintura de fachada del frente
- El acceso principal a las UF está prácticamente listo por lo que es de esperar que en pocos días más se retire el cerco de obra
- En los pisos, se avanzó en la terminación, en especial pintura, de los palieres.
- Falta retocar pintura de escalera y limpiar la misma

#### 3.2.- OBSERVACIONES GENERALES

- Se ha avanzado mucho en la limpieza de las UF en las que se limpiaron pisos, mesadas, artefactos e incluso vidrios de carpinterías
- Falta limpiar las UF del piso 1° las que están siendo ocupadas para depósito de materiales y obradores. Una vez desalojadas, será necesario repasar y retocar terminaciones y pintura
- No se pudo verificar la correcta operación de las instalaciones sanitaria, eléctrica y termomecánica, por no estar todavía operando el sistema de presurización de agua y, en el caso de eléctrica y termomecánica, por no contarse con alimentación eléctrica

definitiva al tablero de cada unidad, habiendo sólo luz provisoria de obra. De todas maneras, reitero lo ya manifestado con anterioridad en el sentido de que se deben haber realizado las pruebas hidráulicas y operativas que imponen las reglas del buen arte.

- En casi todas las unidades falta colocar la tapa del tablero eléctrico de la unidad como así también colocar tapas de luz, herrajes de puerta de entrada, puertas interiores y puertas de baños y toilettes
- Se han instalado los porteros eléctricos de las unidades

### 3.3.- OBSERVACIONES PARTICULARES

- **UF 1B**
  - La unidad está siendo usada como depósito y obrador de los pintores, por lo que su estado de terminación está lejos de ser el deseable (*ver foto #2*)
  - Se debe retirar tabla que atraviesa muro de frente y sostiene reflector y cámara de CCTV. Asimismo, se observan manchas de humedad en ese muro que requieren una investigación acerca de su origen y su reparación (*ver foto #3*). Esta observación reitera la efectuada en el IT.03.94/0 de 11.2023.
- **UF 1D**
  - La unidad está muy sucia con algunos materiales depositados (*ver foto #4*)
  - Falta contramarco interior de puerta de baño
- **UF 2C**
  - Falta contramarco interior de puerta de baño
- **UF 2D**
  - Falta contramarco interior de puerta de baño
- **UF 2E** – sin observaciones particulares relevantes
- **UF 3B**
  - A las observaciones generales informadas previamente, se agrega que falta colocar la puerta de toilette en las pomelas
- **UF 3C** – sin observaciones particulares relevantes
- **UF 4A** - sin observaciones particulares relevantes
- **UF 4E** – no se pudo inspeccionar porque estaba cerrada y la persona responsable no tenía llave de la misma
- **UF 5C** – no se pudo inspeccionar porque estaba cerrada y la persona responsable no tenía llave de la misma
- **UF 5D** - no se pudo inspeccionar porque estaba cerrada y la persona responsable no tenía llave de la misma
- **UF 6B** – falta retocar pintura de puerta de Dormitorio
- **UF 7C** – sin observaciones particulares relevantes
- **UF 7E** - sin observaciones particulares relevantes
- **UF 8B** – se relevó:
  - Se observan manchas de humedad ya secas en muro exterior (*ver fotos #7 y #8*)
  - Falta contramarco interior de puerta del baño
- **UF 8C** - no se pudo inspeccionar porque estaba cerrada y la persona responsable no tenía llave de la misma
- **UF 8D** - sin observaciones particulares relevantes
- **UF 8E** – se relevó:

- El mueble principal requiere un ajuste en su parte superior
- Falta contramarco interior de puerta de baño
- Se observan manchas por filtraciones antiguas en el cielorraso del baño, el que requiere repintado

#### **4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- **Las unidades están prácticamente listas para ser entregadas, a excepción de las que están siendo usadas para obradores y/o depósitos**
- **Estas UF deberían ser inmediatamente desalojadas y encarar su terminación a la mayor brevedad**
- **De mediar buena voluntad de parte del Desarrollador, la totalidad de las unidades deberían estar disponibles en no más de 2 semanas.**

Sin otro particular, saludo a Ud. con mi consideración más distinguida,



**Alberto H. Domínguez Pousada**  
Arquitecto

**Adjuntos:**

**Anexo 1 – Fotografías de las Unidades Funcionales**



**ANEXO 1 – FOTOGRAFÍAS**



**FOTO #1 – FACHADA DEL EDIFICIO**



**FOTO #2 – UF 1B OCUPADA POR PINTORES**



**FOTO #3 – UF 1B - TABLA DE MADERA QUE SOSTIENE REFLECTOR Y CÁMARA DE CCTV EXTERIOR.**



**FOTO #4 – UNIDAD FUNCIONAL 1D**



**FOTO #5 – UNIDAD FUNCIONAL 3B**



**FOTO #6 – UNIDAD FUNCIONAL 7C**



**FOTO #7 – UF 8B – MANCHAS DE HUMEDAD**



**FOTO #8 – UF 8B – MANCHAS DE HUMEDAD**

# INFORME TECNICO N° 23 DE AVANCE DE OBRA AÑO 2024

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

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

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

**Fecha:** 16 de Julio de 2024

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.

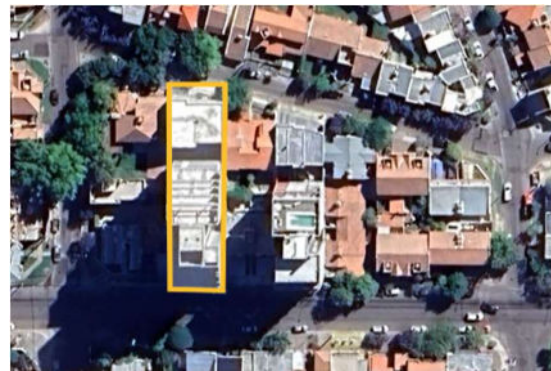
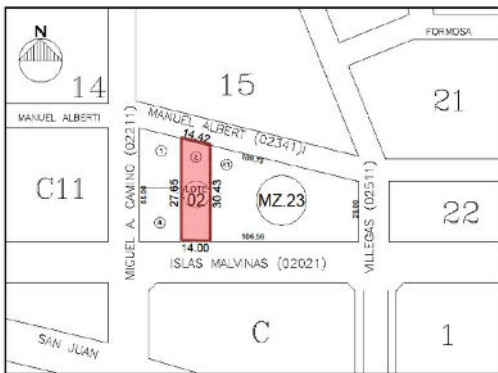
**UBICACIÓN DEL PROYECTO**

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.

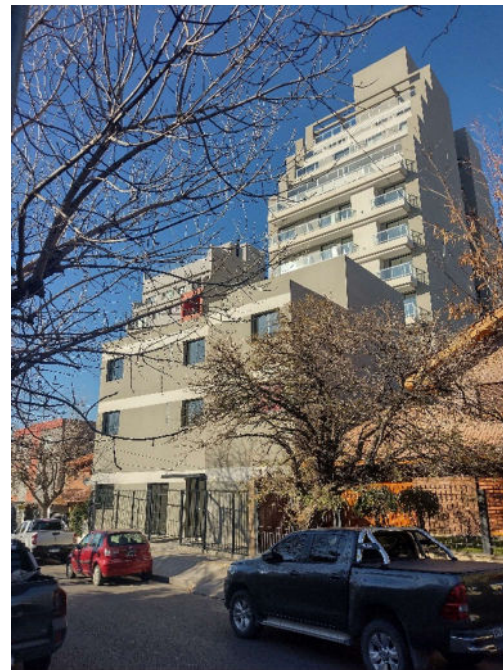


SUPERFICIE TERRENO: 674.87 m2. · Frente: 14.21 m. Fondo: 48.20 m.

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



Frente actual Calle I. Malvinas



Frente actual Calle Alberti

**DESTINO DEL PROYECTO**

VIVIENDA COLECTIVA ENTRE MEDIANERAS

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

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

El edificio tiene la posibilidad de desarrollar 90 departamentos.

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

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

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

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

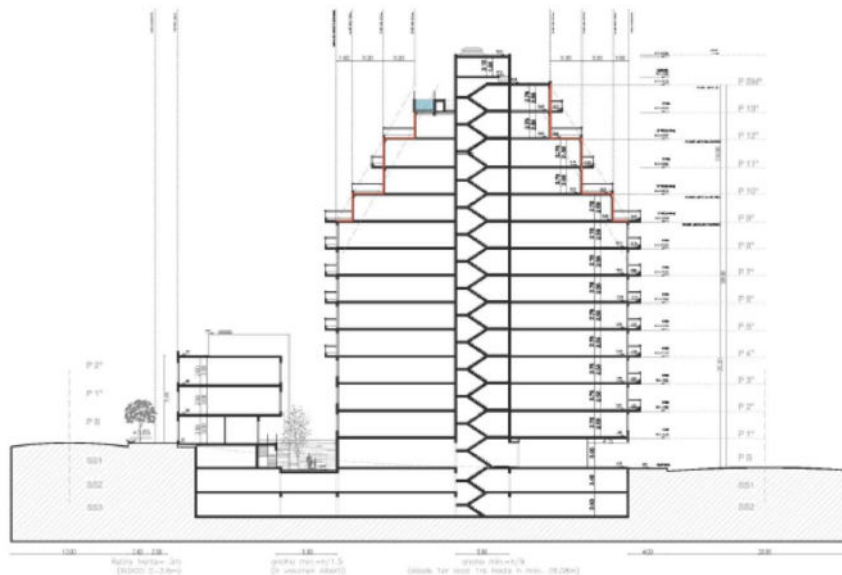
En la planta baja sobre Islas Malvinas se propone 1 Hall Ppal. + Showroom y espacios para guardar coches.

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

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


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

CROQUIS A ESCALA DEL MVE POSIBLE  
 RETIROS



Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206



	<b>INFORME TECNICO N° 23</b> <b>AVANCE DE OBRA. JULIO 2024</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 JUNIO 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.

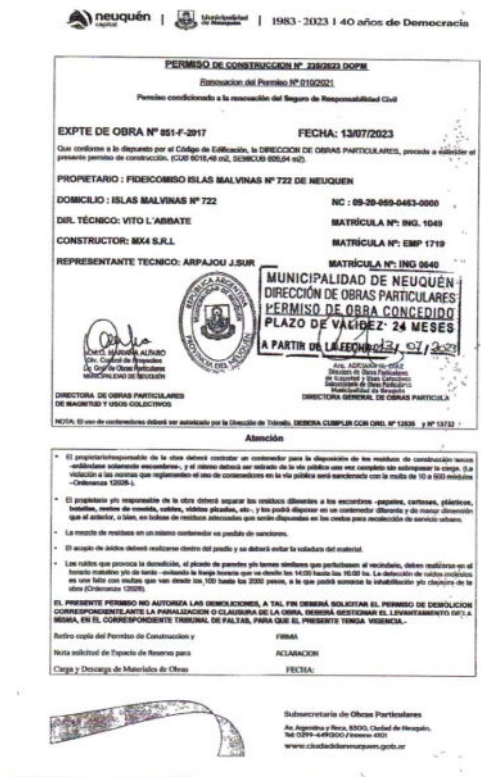
También se ha cumplimentado el protocolo normado en el Decreto Municipal N° 219/20, protocolo sanitario a implementar ante la pandemia de Covid-19.

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

El 13/07/2023 se dá una nueva extensión del **Permiso de Construcción**, siendo ahora el plazo de validez hasta el 13/07/25.



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206




Permiso de construcción

Disposición 219/20. Covid-19

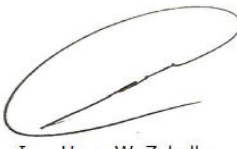
- Obtención del Certificado Parcial o Final de Obra
- Este certificado se solicita concluida la obra.


**B. OTRA DOCUMENTACIÓN**

Se solicitó al Arq. Roberto Rodriguez, documentación relacionada a personal de obra de la Contratista Principal (MX4 S.R.L.), según el siguiente detalle:

**I. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN LABORAL Y PREVISIONAL**

- ✓ Listado de personal en obra correspondiente al mes anterior (MAYO'24) al de la certificación (JUNIO'24) indicando N° de CUIL y categoría (firmado por la Contratista).
- ✓ Inscripción en el IERIC.

  
 Ing. Hugo W. Zeballos  
 Matr. INC 0206

	<b>INFORME TECNICO N° 23</b> <b>AVANCE DE OBRA. JULIO 2024</b> <b>Obra: Edificio Calle Islas Malvinas 722. Neuquén</b>	<b>Ing. Hugo Zeballos</b> Servicio de Ingeniería
---	--	---

- ✓ Formulario 931, constancia de presentación correspondiente al mes anterior (MAYO '23) al de la certificación (JUNIO'24), con acuse de presentación.
- ✓ Constancia de pago de las cargas sociales correspondiente al mes anterior (MAYO'24) al de la certificación. Si posee planes de pago, se adjunta los comprobantes correspondientes.
- ✓ Listado de personal emitido por SICOSS (AFIP) correspondiente al mes anterior a la medición (MAYO'24).
- ✓ Listado mensual de personal afectado a la obra, cubierto con ART y seguro de vida, emitida por la compañía aseguradora.
- ✓ Control y verificación del pago de sueldos.
- ✓ Comprobante de pagos de seguros (Responsabilidad Civil, Incendio, Maquinaria y Equipos).

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

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

Esta documentación fue entregada por la contratista y se pudo verificar su cumplimiento.

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

A continuación, se muestra una imagen de la última reprogramación.

Se puede observar que se incluyen todos los ítems con sus incidencias y fecha de finalización en Julio de 2023. No hubo nueva reprogramación.



Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC. 0206

**ISLAS MALVINAS 722**

Item n°	RUBRO	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23
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.

**DEMOLICION, TAREAS PRELIMINARES, MOVIMIENTOS DE SUELOS, HORMIGON ARMADO, MAMPOSTERIAS, CONTRAPISOS-CARPETAS, REVOQUES, REVESTIMIENTOS, CARPINTERIAS- HERRERIAS, CONSTRUCCION EN SECO, CARPINTERIAS DE MADERA, MARMOLERIA. CALEFACCION. SISTEMA LOSA RADIANTE. AIRE ACONDICIONADO. ASCENSORES Y MONTACOCHE**

- Estos Items se encuentran terminados, 100 % de avance.

### **VARIOS**

- Limpieza fina de obra
- Vigilancia.
- Seguridad e Higiene Laboral.

Item a terminar

### **PINTURA**

- Detalles de terminación.



Item a terminar

Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

### INSTALACION ELECTRICA

- Falta colocación de anafes eléctricos.



Item a terminar

### INSTALACION SANITARIA, GAS Y CONTRA INCENDIO

#### Instalacion Gas.

- Faltan colocación de cocinas.



Item a terminar

Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

**OBSERVACIONES**

**Avance de Obra**

En el trimestre analizado la contratista no pudo terminar los trabajos como se había estimado en informe anterior. Faltan concluir los ítems indicados para tener la obra al 100%.

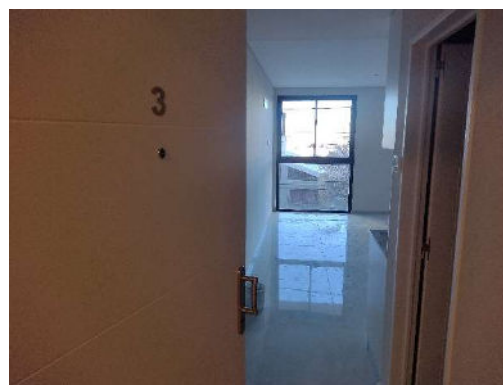
**Conexión de los Servicios Públicos.** No se han empezado los trabajos del nexo eléctrico. Este debe realizarse desde el punto de conexión indicado por la Cooperativa Calf.

Actualmente, el edificio cuenta con suministro eléctrico de obra.

**Unidades visitadas.**

01-02	MONOAMBIENTE	27,35	0,00	27,35
01-03	MONOAMBIENTE	26,85	0,00	26,85
01-04	1 DORMITORIO	49,80	0,00	49,80
01-06	MONOAMBIENTE	26,45	0,00	26,45
01-08	1 DORMITORIO	47,40	3,40	50,80
02-01	1 DORMITORIO	51,15	3,30	54,45
02-02	MONOAMBIENTE	28,50	3,20	31,70
02-03	MONOAMBIENTE	27,85	3,20	31,05
02-04	1 DORMITORIO	49,80	3,30	53,10
02-06	MONOAMBIENTE	26,45	0,00	26,45
02-07	MONOAMBIENTE	27,00	0,00	27,00
02-08	1 DORMITORIO	47,40	3,40	50,80
03-01	1 DORMITORIO	51,15	3,30	54,45
03-02	MONOAMBIENTE	28,50	3,20	31,70
03-03	MONOAMBIENTE	27,85	3,20	31,05
03-04	1 DORMITORIO	49,80	3,30	53,10
03-05	1 DORMITORIO	46,10	3,35	49,45
03-06	MONOAMBIENTE	26,45	0,00	26,45
03-07	MONOAMBIENTE	27,00	0,00	27,00
03-08	1 DORMITORIO	47,40	3,40	50,80
04-02	MONOAMBIENTE	28,50	3,20	31,70
04-03	MONOAMBIENTE	27,85	3,20	31,05
04-06	MONOAMBIENTE	27,85	3,20	31,05
04-07	MONOAMBIENTE	28,10	3,20	31,30
06-06	MONOAMBIENTE	27,85	3,20	31,05
06-07	MONOAMBIENTE	28,10	3,20	31,30
07-04	1 DORMITORIO	49,80	3,30	53,10
07-06	MONOAMBIENTE	27,85	3,20	31,05
07-07	MONOAMBIENTE	28,10	3,20	31,30
08-06	MONOAMBIENTE	27,85	3,20	31,05
08-07	MONOAMBIENTE	28,10	3,20	31,30

A continuación, se muestran fotos de los departamentos visitados. Se encuentran terminados, con la observación que falta el anafe eléctrico o la cocina según sea Monoambiente o 1 Dormitorio. La contratista no pudo precisar si le corresponde la colocación de estos artefactos.





### **3. CONCLUSION Y RECOMENDACIONES**

La finalización de obra se estima a fin del corriente mes.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hugo W. Zeballos'.

Ing. Hugo W. Zeballos  
Matr. INC 0206

## INFORME TÉCNICO N° 03/108.0 INSPECCIÓN DE ESTADO DE UNIDADES DEL FONDO OBRA PEDERNERA 152/54 - CABA

### 1.- OBJETO

El presente Informe Técnico tiene por objeto describir el estado de terminación de las unidades funcionales (UF) adquiridas por el Fondo Quinquela Martín a la fecha de la visita efectuada el 02/07/2024.

### 2.- UNIDADES INSPECCIONADAS

Las unidades inspeccionadas, según el detalle que nos fue entregado, son las siguientes:

- Piso 3° – UF 3A, 3B, 3F
- Piso 4° - UF 4C, 4D, 4F
- Piso 5°- UF 5F
- Piso 8° - UF 8B
- Piso 9° - UF 9B,
- Piso 10° - UF 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F

### 3.- CONCLUSIONES DE LA INSPECCIÓN

#### 3.1.- GENERAL

- El edificio ya está ocupado en gran parte de sus UF
- Al momento de ingresar a cada unidad de las listadas en el punto anterior, se tomaron las siguientes precauciones:
  - Se tocó el timbre o se golpeó la puerta para anunciar nuestra presencia, en el supuesto caso que hubiera algún ocupante lo que no ocurrió
  - No se operó tablero alguno de las UF inspeccionadas
  - Si bien se verificó que las UF tienen servicio de agua, no se operó grifería alguna (salvo algunas para pruebas)
  - Al salir de cada UF se dejaron las puertas cerradas con doble vuelta de llave

#### 3.2.- Unidades del Fondo Quinquela Martín

- **General**

Las siguientes observaciones son válidas para todas las unidades visitadas:

  - Todas las unidades visitadas están sucias, en especial las del piso 10°, pudiendo observarse acumulación de polvo en pisos, mesadas y muebles, e incluso telarañas en esquinas de tabiques y en el encuentro de tabique con cielorraso
  - Prácticamente todas las cerraduras manifiestan alguna dificultad para operarlas por lo que sugiero convocar a un cerrajero para que las lubrique



- Todas las unidades están terminadas incluyendo muebles, muebles de cocina, placares (algunas), artefactos sanitarios (bachas de cocina, bañeras, inodoros), griferías sanitarias para cada uno de ellos y equipamiento de cocina (cocina o anafe, según corresponda)
- **Unidades** – se informa, a continuación, las observaciones relevadas que requieren intervención para ser solucionadas:
  - **Unidad 3A** – se observan manchas oscuras de chorreaduras originadas detrás de las alacenas (*ver foto #2*). No se pudo establecer origen de estas manchas
  - **Unidad 3B** – se observan las siguientes situaciones anómalas:
    - el piso del ambiente manifiesta una bombeadura en la zona cercana a los tomacorrientes (*ver foto #4*)
    - se observan manchas que pudieron originarse en filtraciones de agua., en falsa viga sobre alacenas y fondo alacenas (*ver fotos #5 y #6*)
  - **Unidad 3F** – sin observaciones
  - **Unidad 4C** – se observan las siguientes situaciones anómalas
    - piso bombeado (*ver foto #9*)
    - rastros de hongos en encuentro tabique entre ambiente y baño, con cielorraso (*ver foto #10*)
    - cielorraso del baño con evidencia de filtraciones importantes, bombeado y manchado con hongos (*ver foto #11*)
  - **Unidad 4D** – se observaron manchas y cortes en cielorraso del baño que no han sido debidamente reparados y emprolijados. Además se observan manchas de pintura en piso del baño (*ver fotos #13 y #14*).
  - **Unidad 4F** – sólo se relevaron algunas desprolijidades en el pintado del marco de la puerta de entrada que mancha el barniz de la hoja.
  - **Unidad 5F** – sólo se observan algunas manchas en falsa viga sobre alacena de cocina originadas, probablemente, en filtraciones antiguas (*ver foto #17*). Debe repintarse el cielorraso.
  - **Unidad 8B** – se relevaron unas chorreaduras en muro exterior que pueden originarse en alguna filtración puntual. (*ver foto #19*)
  - **Unidad 9B** – sin observaciones relevantes
  - **Unidad 10A** – no se pudo acceder a la misma porque la llave no abre la cerradura
  - **Unidad 10B** – sin observaciones (sólo la suciedad)
  - **Unidad 10C** - sin observaciones relevantes
  - **Unidad 10D** – sin observaciones relevantes
  - **Unidad 10E** – muy sucio. Se observan algunos puntos de óxido en marco de puerta principal. Debería repintarse
  - **Unidad 10F** – no se pudo acceder porque la llave no acciona la cerradura. El herraje de la puerta se está desprendiendo.

#### 4.- CONCLUSIONES

- Podrían agruparse las observaciones formuladas en 2 grupos:
  - Las que requieren alguna investigación como son las manchas de filtraciones, la reparación de cielorrasos, etc. Estas observaciones podrían resolverse en no más de 2 semanas de trabajo

- Las que sólo requieren un repintado o reparaciones menores, las que no deberían insumir más de 1 semana de trabajo.
- En cualquier caso, se debe proceder a limpiar en profundidad las UF ya que su estado actual atenta contra las posibilidades de su comercialización.

Sin otro particular, saludo a Ud. con mi consideración más distinguida,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alberto H. Domínguez Pousada', written over a horizontal line.

**Alberto H. Domínguez Pousada**  
Arquitecto

**Anexos:**

- Anexo 1 – Fotos de las Unidades Funcionales

**ANEXO 1 - FOTOS**



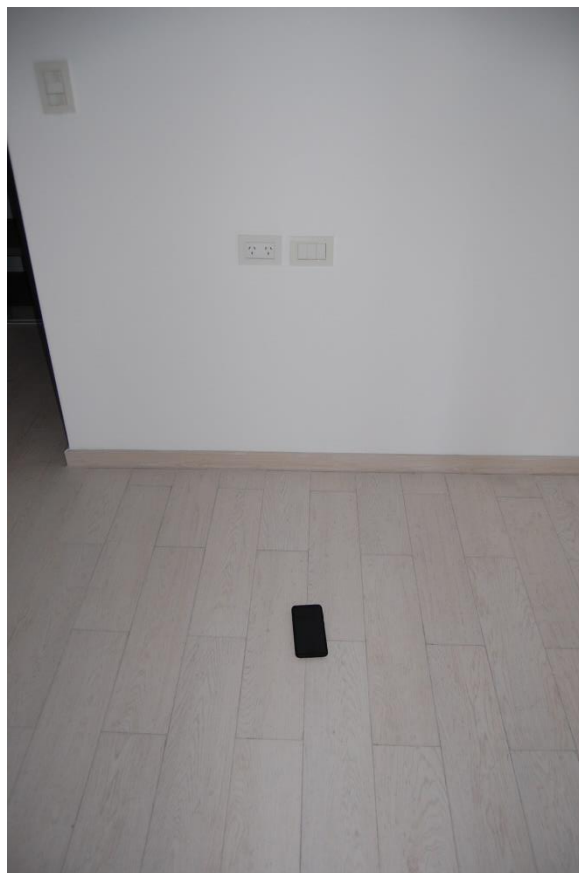
**FOTO #1 – UNIDAD FUNCIONAL 3A**



**FOTO #2 – UF 3A – MANCHAS OBSERVADAS DETRÁS DE ALACENAS**



**FOTO #3 – UNIDAD FUNCIONAL 3B**



**FOTO #4 – UF 3B – PISO BOMBEADO EN AMBIENTE**



**FOTO #5 – UF 3B – MANCHAS DE HUMEDAD EN ZONA ALACENAS**



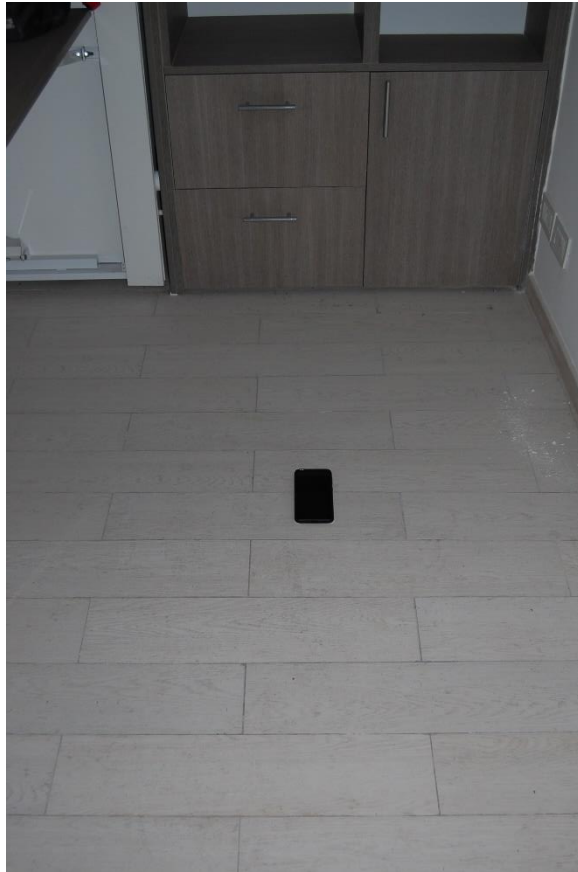
**FOTO #6 – UF 3B – MANCHAS POR FILTRACIONES EN FALSA VIGA SOBRE ALACENAS**



**FOTO #7 – UNIDAD FUNCIONAL 3F**



**FOTO #8 – UNIDAD FUNCIONAL 4C**



**FOTO #9 – UF 4C – PISO BOMBEADO EN ÁREA COCINA DEL AMBIENTE PRINCIPAL**



**FOTO #10 – UF 4C – HONGOS EN ENCUENTRO TABIQUE-CIELORRASO**





**FOTO #11 – UF 4C – CIELORRASO BOMBEADO EN BAÑO**



**FOTO #12 – UNIDAD FUNCIONAL 4D**



**FOTO #13 – UF 4D – REPARACIONES A EFECTUAR EN CIELORRASO BAÑO**



**FOTO #14 – UF4D – MANCHAS DE PINTURA EN PISO BAÑO**



**FOTO #15 – UNIDAD FUNCIONAL 4F**



**FOTO #16 – UNIDAD FUNCIONAL 5F**



**FOTO #17 – UF 5F – MANCHAS DE PROBABLES FILTRACIONES ANTIGUAS**



**FOTO #18 – UNIDAD FUNCIONAL 8B**



**FOTO #19 – UF 8B – MANCHAS EN MURO EXTERIOR**



**FOTO #20 – UNIDAD FUNCIONAL 9B**



**FOTO #21 – UNIDAD FUNCIONAL 10B**



**FOTO #22 – UNIDAD FUNCIONAL 10C**



**FOTO #23 – UNIDAD FUNCIONAL 10D**



**FOTO #24 – UNIDAD FUNCIONAL 10E**

## INFORME TÉCNICO N° 03/107.1 INSPECCIÓN DE ESTADO DE UNIDADES PARA ENTREGA OBRA RUIZ HUIDOBRO 3055 - CABA

### 1.- OBJETO

El presente Informe Técnico tiene por objeto describir el estado de terminación de las unidades funcionales (UF) adquiridas por el Fondo Quinquela Martín a la fecha de la visita efectuada el 02/07/2024, ocasión en la que fui atendido por el **Arq. Nicolás Lage** de **Induplack SA**.

### 2.- UNIDADES INSPECCIONADAS

Las unidades inspeccionadas, según el detalle que nos fue entregado, son las siguientes:

- Piso 1° - UF 1A, 1B, 1E, 1F
- Piso 2° - UF 2A, 2C, 2F
- Piso 3° - UF 3A, 3E, 3F
- Piso 4° - UF 4A, 4C, 4D, 4F
- Piso 5° - UF 5F

### 3.- CONCLUSIONES DE LA INSPECCIÓN

#### 3.1.- GENERAL

El estado de avance general de la obra es el siguiente:

- En PB no se ha terminado todavía el Hall de entrada al edificio. Falta completar el montaje de Blindex, terminar cielorraso y detalles varios de terminación
- Se ha montado un portón para acceso a la cochera de la UF de PB y se está completando el revoque del frente
- En los palieres de piso, los plenos están aún sin cerrar ya que falta completar el montaje de las montantes de incendio para sólo después cerrar los plenos.

#### 3.2.- OBSERVACIONES GENERALES

- No se ha encarado aún la tarea de limpieza final de obra
- Falta terminar las UF del piso 1° y algunas del 2°, las que están siendo ocupadas como depósitos de materiales y obradores. Una vez desalojadas, será necesario reparar y retocar terminaciones y pintura
- No se pudo verificar la correcta operación de las instalaciones sanitaria, eléctrica y termomecánica, por no estar todavía operando el sistema de presurización de agua y, en el caso de eléctrica y termomecánica, por no contarse con alimentación eléctrica definitiva al tablero de cada unidad, habiendo sólo luz provisoria de obra. De todas maneras, reitero lo ya manifestado con anterioridad en el sentido de que se deben haber realizado las pruebas hidráulicas y operativas que imponen las reglas del buen arte.



- En casi todas las unidades falta colocar la tapa del tablero eléctrico de la unidad como así también colocar tapas de luz, herrajes de puerta de entrada, puertas interiores y puertas de baños y toillettes y completar contramarcos interiores de puertas de baños
- Si bien están en obra, no se han posicionado en su lugar definitivo, las cocinas de las UF
- De igual manera, están en obra pero no se han instalado los artefactos sanitarios (inodoros, lavatorios y bachas de cocina) ni sus griferías
- Se han instalado los porteros eléctricos de las unidades

### 3.3.- OBSERVACIONES PARTICULARES

- **UF 1A**
  - la UF está siendo usada para depósito de materiales de contratistas lo que implica que, una vez desalojada, debe ser terminada y limpiada
  - falta ejecutar cielorraso del baño como así también completar la instalación del mismo (artefactos, griferías, etc.)
- **UF 1B**
  - esta UF también está siendo usada como depósito de materiales de contratistas
  - en el toilette falta completar revestimiento tras lo cual se debe avanzar con la colocación de artefactos, griferías, montaje de cielorraso, pintura, etc.
  - en el baño, falta completar emplacado del cielorraso, revestir, colocar artefactos, pintura, etc.
- **UF 1E**
  - como en las 2 UF anteriores, esta UF está siendo usada como depósito de contratistas
  - falta pintar la puerta de entrada
  - en el ambiente, falta terminar emplacado de Durlock
  - en baño y toilette, tanto el revestimiento como los cielorrasos están incompletos
- **UF 1F**
  - falta completar revestimiento y cielorraso
- **UF 2A**
  - está siendo utilizada para depósito de materiales
  - falta pintar puerta de baño
- **UF 2C**
  - se debe completar pintura del baño
- **UF 2F**
  - esta UF está siendo usada para depósito de artefactos, griferías y cocinas
  - falta completar pintura del cielorraso del baño
- **UF 3A**
  - en el baño, falta pintar cielorraso
- **UF 3E**
  - no se pudo entrar a esta UF por estar cerrada con llave y no disponer de la misma.
- **UF 3F**
  - en el baño, falta completar pintura del cielorraso.
- **UF 4A**
  - en el baño, falta reparar una zona del cielorraso.
- **UF 4C**

- falta completar pastina en revestimiento del baño
- **UF 4D**
  - en el baño, falta completar el emplacado y terminación del cielorraso
- **UF 4F**
  - sin observaciones particulares salvo las indicadas en el punto 3.2
- **UF 5F**
  - sin observaciones particulares salvo las indicadas en el punto 3.2

#### **4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- En principio y dada la gran cantidad de UF destinadas a depósitos de materiales, me parece fundamental solicitar al Desarrollador que reubique esos materiales para permitir realizar reparaciones y terminaciones
- El estado de avance de las terminaciones no es muy diferente al relevado en 11.2023 (IT.03.95/0). Si bien se han realizado algunas de las correcciones identificadas en dicho informe, el avance no es sustancial y no permite plantear una estimación razonable de cuando las UF pueden estar listas.
- Llama la atención, por sobre todo, la demora en completar la instalación sanitaria (colocación de artefactos, conexiónado, montaje de griferías, etc.) dado que los elementos están acopiados en obra pero no se han realizado avances sustanciales.

Sin otro particular, saludo a Ud. con mi consideración más distinguida,



**Alberto H. Domínguez Pousada**  
Arquitecto

**Adjuntos:**

**Anexo 1 – Fotografías de las Unidades Funcionales**

## ANEXO 1 – FOTOGRAFÍAS



**FOTO #1 – FACHADA DEL EDIFICIO**



**FOTO #2 – UNIDAD FUNCIONAL 1E**



**FOTO #3 – UNIDAD FUNCIONAL 2F**



**FOTO #4 – UNIDAD FUNCIONAL 5F**