



DIRECCION DE OBRA

INFORME OCTUBRE - NOVIEMBRE - DICIEMBRE - 2023

COMITENTE: Fideicomiso Dorrego y Libertador

UBICACIÓN: Av. Freyre, Av. Dorrego, Av. Del Libertador y vías del FFCC Mitre – CABA DIRECCION
POSTAL Av. Dorrego 3350T – CABA

DESTINO: Oficinas, Locales comerciales, Estacionamiento cubierto y Espacios públicos en altura.

PROYECTISTA: ODA / Estudio Aisenson Arquitectos

PROYECTISTA ESTRUCTURAL: Estudio José María del Villar /Raúl a. Curutchet Ingenieros Civiles.

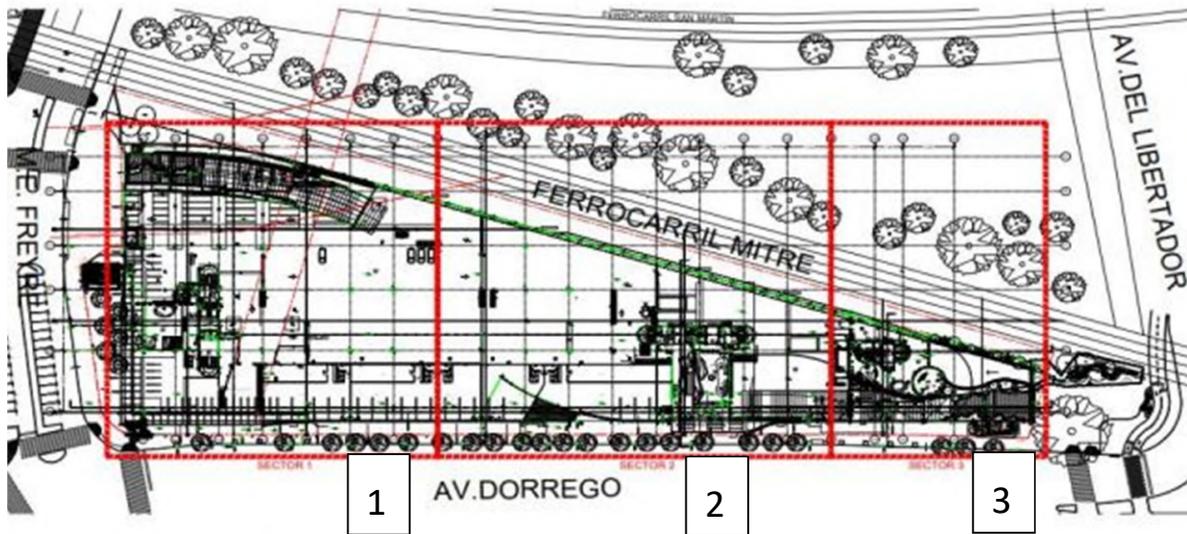
DIRECTOR DE OBRA: Ing. Nicolás Maccarone

DIRECCION DE OBRA EJECUTIVA: - Estudio GSA - Ing. Sambresqui & asociados.

RESPONSABLE SSHH: Ing. Carlos Brunstein

CONSTRUCCION: Coinsa Construcciones S.A

ESQUEMA DE SECTORES DE OBRA



1-AVANCES REALIZADOS - SITUACION DE OBRA.

En este periodo de obra se hicieron tareas de: Albañilería, revestimiento e instalaciones en todos los sectores y niveles.

De acuerdo con el siguiente resumen:

MOVIMIENTO DE SUELO

MOVIMIENTO DE SUELO SECTOR 1-2-3

A fecha las tareas de movimiento de suelo en todos los sectores esta culminada.

ESTRUCTURA RESISTENTE

SECTOR 1-2-3

A la fecha se culminaron todas las tareas de estructura resistente pertenecientes al hormigón armado en todos los sectores, incluyendo la rampa faltante del sector 1 hacia Freyre.

INSTALACION SANITARIA

Instalación de agua:

Sector 1

La cañería de agua en el sector 1, en subsuelo, planta baja y 1er, 2do piso está completa. Se entregaron los baños completos de los pisos 1 y 2, aun faltando algunos detalles.

En la azotea la instalación del baño ubicada ahí está terminada, falta el revestimiento y la colocación de artefactos y griferías.



Subsuelo Sector1: baño de damas



Subsuelo Sector1: baño de caballeros



1er Piso Sector1: baños de damas



1er Piso Sector1: baños de caballeros

Sector 2

A la fecha toda la cañería de agua en el sector 2 está completa. En los baños de los pisos 1 y 2, se están colocando las griferías y los artefactos, y aún faltan colocar los divisorios de los inodoros.



Sector2: baños



Sector2: Baños

Sector 3

A la fecha toda la cañería de agua en el sector 3 está completa. Tanto en baños de subsuelo, baños de planta baja y los pisos del 2 al 5.

Los recintos serán completados por los futuros locatarios de las oficinas de esos sectores.



3er Piso Sector 3: baños



4to Piso Sector 3: baños

En los tres sectores las pruebas en los tanques de agua, riego e incendio, fueron satisfactorias y la puesta en marcha de las bombas también.



Subsuelo Sector3: bombas de incendio



Subsuelo Sector3: bombas de riego

La instalación pluvial:

Sector 1

La instalación de desagüe pluvial en el sector 1 está completa.

Faltan realizar los cojinetes de cámaras de inspección.
En planta baja se colocaron las tapas del interceptor de hoja.

Sector 2

La instalación pluvial en el sector 2 está completa, tanto en la azotea, como en el recorrido de los canteros y cantero del lobby 2.

También faltan terminar cojinetes en las cámaras de inspección.

Sector 3

La instalación pluvial esta completa, en la interceptora de hojas se colocaron las tapas.

La instalación cloacal:

Sector 1

La instalación cloacal en el sector 1 está completa. En las cámaras de inspección cloacal que están en planta baja faltan terminar cojinetes.

Sector 2

La instalación cloacal en el sector 2 está completa. En las cámaras de inspección cloacal que están en planta baja faltan terminar cojinetes.

Sector 3

La instalación cloacal en el sector 3 está completa. En las cámaras de inspección cloacal que están en planta baja faltan terminar cojinetes.

INSTALACION DE INCENDIO

El tendido de incendio se terminó en los 3 sectores y en los niveles previstos. Se concluyeron las pruebas hidráulicas. Se realizó la prueba de bombas por parte de Grunfos (la empresa proveedora de las bombas), resultando satisfactoriamente.

Se colocaron todos los gabinetes con sus respectivas lanzas y mangueras. Aún falta la colocación de vidrios en los gabinetes.

La inspección de Prevind (empresa que hará el mantenimiento de la instalación de extinción de incendio) fue exitosa y solamente falta la inspección del Gobierno de la Ciudad para habilitar la instalación.



INSTALACION DE GAS

El recorrido de la cañería de gas (parking y locatarios) en toda la obra está completo, con sus pruebas de hermeticidad correspondiente. Se está reubicó el nicho de los medidores en el frente del edificio del lado Freyre, entre los accesos al parking (delante de la garita de seguridad). La tramitación de la misma continua su curso.



INSTALACION DE RIEGO

Sector 1

En la azotea del sector 1 la instalación de riego está funcionando con agua de red de manera manual. Falta la colocación de filtros y la automatización.

Sector 2

En la azotea del sector 2 la instalación de riego está terminada. Falta la colocación de filtros y la automatización. Mientras que en el sector del paseo se está colocando la cañería en las gradas y falta pasarla de cantero a cantero.



Sector 3

En la azotea del sector 3 puntualmente en sector denominado “tobogán” se comenzó con la cañería de riego.

INSTALACION ELECTRICA

SECTOR 1

Subsuelo:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados y funcionando todos los tableros previstos. (Generales, TGBT, y de transferencia).

En el palier de ascensores, pasillos y baños, se colocaron todos los artefactos de iluminación.



Están electrificadas las bombas y termotanques



Planta baja:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados y funcionando todos los tableros previstos.

En el lobby 1, está completamente terminado y colocado el 99% de las luminarias.



En el parking está todo conectado, se colocaron casi todos los artefactos de iluminación.

Piso 1 y 2:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados todos los tableros previstos.

En el palier de ascensores, pasillos y baños, se colocaron todos los artefactos de iluminación.

Piso 3 azotea:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Solo falta colocar el tablero previsto para ascensores.

En el palier de ascensores y el baño, faltan colocar los artefactos de iluminación.

Aun falta el cableado de iluminación de la terraza.

Se colocaron los pararrayos.

El Núcleo vertical 1 está completo con toda su cañería, cableado y sus respectivos artefactos de iluminación.

SECTOR 2

Planta baja:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados y funcionando todos los tableros previstos.

En el lobby 2, esta todo terminado y colocado el 95% de las luminarias.

En el parking está todo conectado, se colocaron todos los artefactos de iluminación.

Piso 1 y 2:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados todos los tableros previstos.

En el palier de ascensores, pasillos faltan colocar todos los artefactos de iluminación. Solamente en los baños están colocados los artefactos.

Piso 3 azotea:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados todos los tableros previstos.

El Núcleo vertical 2 está completo con toda su cañería, cableado y sus respectivos artefactos de iluminación.

SECTOR 3

Subsuelo:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados y funcionando todos los tableros previstos. (Generales, TGBT, y de transferencia).

En el palier de ascensores, pasillos y baños, se colocaron todos los artefactos de iluminación.



Planta baja:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados y funcionando todos los tableros previstos.

En el palier de ascensores y baños, no se colocaron los artefactos de iluminación.

En el lobby 3, faltan colocar las luminarias.

Piso 2 al 5:

Están completas todas bandejas y cañerías con su respectivo cableado. Están colocados todos los tableros previstos.

En el palier de ascensores, pasillos y baños faltan colocar todos los artefactos de iluminación.

INSTALACION DE BAJA TENSION

SECTOR 1

En planta baja, en el lobby 1, se terminaron las cañerías de baja tensión, se cableo y se conectaron los molinetes. También se cablearon las llegadas a las cámaras y el control de acceso, pero no se colocaron las mismas por temas de seguridad de robo.

En el parking se terminó el cableado de incendio

En los niveles 1, 2 y la azotea se cableó todo incendio y se colocaron los detectores.

SECTOR 2

En planta baja, en el lobby 2, se terminaron las cañerías de baja tensión, se cablearon las cajas de los molinetes. También se cablearon las llegadas a las cámaras y el control de acceso, pero no se colocaron las mismas por temas de seguridad de robo.

En el parking se terminó el cableado de incendio

En los niveles 1, 2 y la azotea se cableó todo incendio y se colocaron los detectores.

SECTOR 3

En el sector 3 solo está colocada la cañería de baja tensión.



INSTALACION TERMOMECANICA

Sector1

En el sector 1, en todos los niveles están montados todos los conductos y los ventiladores en palieres, pasillos, baños y el parking.

Se instaló la cañería de cobre y se realizaron las pruebas de soldadura correspondiente.

En la azotea en el núcleo vertical 1 y el puente se ubicaron las condensadoras con sus respectivos tableros, se están probando. Se están terminando detalles para su pronta puesta en marcha.



Sector2

En el sector 2, en todos los niveles están montados todos los conductos y los ventiladores en palieres, baños y el parking.

Se esta instalando la cañería de cobre, con sus protecciones.

En la azotea en el núcleo vertical 2 y el puente se ubicaron las condensadoras con sus respectivos tableros, se están probando. Se terminando detalles para su pronta puesta en marcha.

Sector3

Se montaron todos los conductos del sector 3 (extracción e inyección) de todos los niveles.

En el Lobby 3 según proyecto están todos los conductos montados.

Aun a la espera de la aprobación del adicional para liberar la fabricación de los ventiladores.

En la azotea del núcleo vertical 3 se colocaron los ventiladores sobre la escalera, todavía falta acomodar condensadoras.



ASCENSORES: SCHINDLER

Los ascensores y montacargas están terminados y puestos en marcha en los 3 núcleos verticales de los sectores. Se instalaron las rejas de seguridad internas y a la fecha se están ajustando detalles. Por el momento esta restringido su uso para evitar uso indebido.



Sector3: Ascensores



Rejas de seguridad

ALBAÑILERIA Y REVESTIMIENTOS

SECTOR 1

En planta baja se continúa con las terminaciones la garita de seguridad sobre la entrada de Freyre y se continuó llenando contrapiso del parking y solo quedo por completar la franja que ocupan los obradores y oficinas.



Se terminaron todas las tareas de puertas en el núcleo vertical1



Se terminaron todas las terminaciones de revestimiento y pintura en baños, palieres y puente.

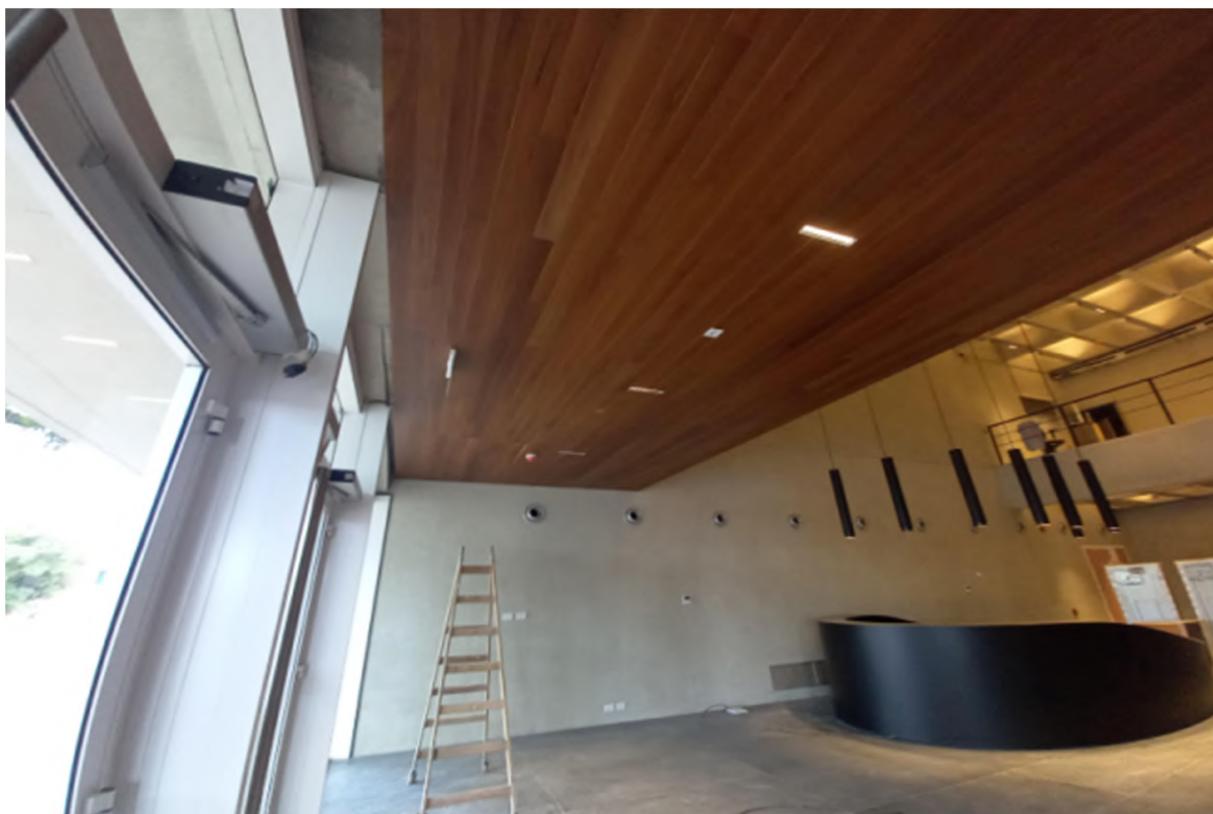


En el lobby 1 se terminó todo el maquillaje del hormigón, tanto en casetones como en los tabiques de laterales.

Se colocó el todo el solado cerámico en todo el lobby y la escalera. Resta colocar el corralito de vidrio en el control de acceso, y la baranda de vidrio de la escalera y entrepiso.



Se revistió con madera todo el palier del ascensor y también se terminó el cielorraso de madera en la entrada.



Nota: se terminó todo el lobby 1 y se lo entregó como se acordó.

SECTOR 2

En planta baja se terminó el llenado contrapiso del parking a excepción de la base de la grúa que se retirará los primeros días de febrero 2024.



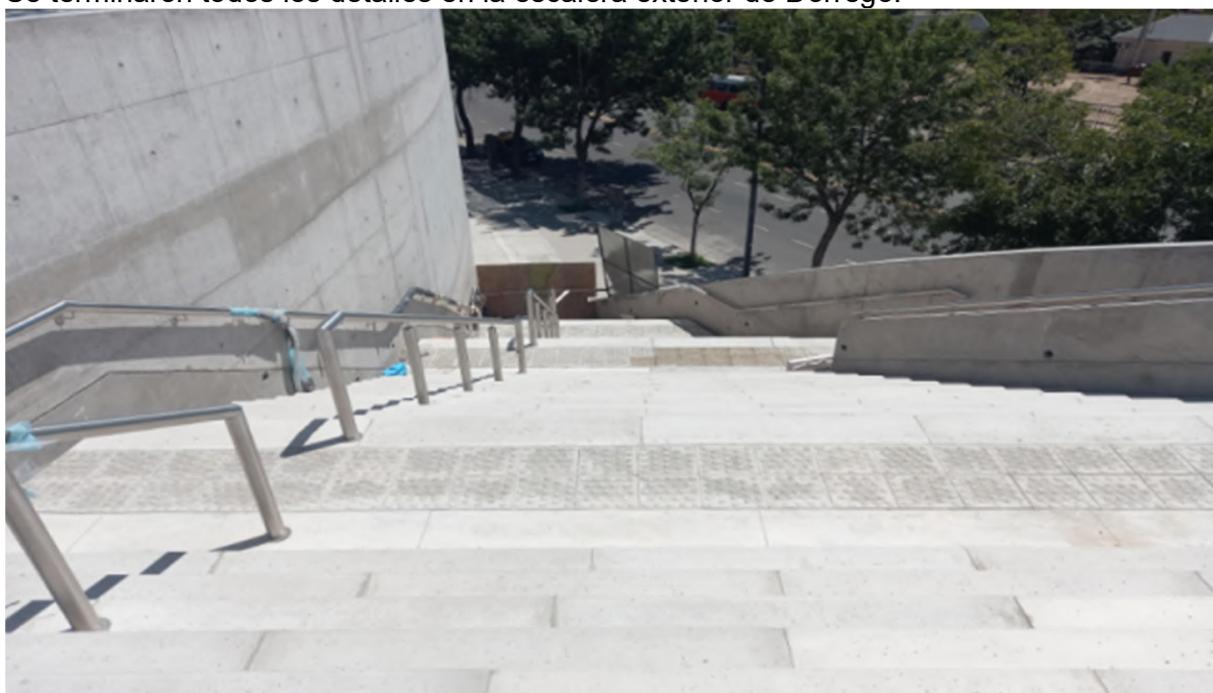
Se terminaron todas las tareas de puertas en el núcleo vertical2.
Se culminaron las tareas mampostería de cierre en todo el sector 2
Se terminaron todas las colocaciones de revestimiento y pintura en baños, palieres. (Se advirtió la mala colocación de piso de mosaicos en los palieres).
En el lobby 2 se terminó todo el maquillaje del hormigón, tanto en casetones como en los tabiques de laterales.
Se colocó el todo el solado cerámico y se está ejecutando el cielorraso de madera en la entrada.



Aun falta revestir con madera todo el palier de los ascensores.
También se terminó el cantero divisorio.



Se terminaron todos los detalles en la escalera exterior de Dorrego.



SECTOR 3

En el lobby 3 se terminó todo el maquillaje del hormigón. Se colocó todo el solado cerámico.



Se continúan amurando marcos de puertas de entrada y de plenos en todos los niveles. Se terminó toda la escalera de libertador



MURO CORTINA - (curtain wall)

A la fecha el muro cortina esta terminado en un 98% de su totalidad. Cada fachada aun tiene sus situaciones particulares, desde la falta de paneles especiales, terminaciones a corregir, paneles que deben cambiarse por falla que generaron condensaciones internas y lugares que por otras situaciones se han decidido no colocarlos.

FACHADA FREYRE:

La fachada sobre Av. Coronel Marcelino E. Freyre, está completa. Aun faltan las terminaciones de entrada de la rampa y el parking.



FACHADA DORREGO:

La fachada sobre Avenida Dorrego, está completa. Solo se dejaron sin colocar paneles debajo de la rampa por donde ingresaran las cajas fuertes de un locatario. Y aun faltan algunos paneles especiales.



FACHADA DEL PASEO:

En la fachada del paseo aún faltan paneles especiales, que acompañan la explanada del hongo.



Se colocaron los paneles en el ojo debajo del hongo, pero se deben mejorar las terminaciones.

FACHADA DEL FERROCARRIL:

La fachada del ferrocarril esta completa. La fachada exterior del primer piso, y todo el perímetro del patio con forma denominado “pico de pato” está terminado a excepción de la escalera que aun falta colocar la abertura.

Algunos paneles que dan al ferrocarril deben cambiarse por fallas de condensación interna.



ENTRADAS DE LOS LOBBYS:

Las entradas de los Lobby están completas, con sus aberturas correspondientes. Solo en el lobby 3 están puestos paneles de policarbonato expandido, a la espera de los paneles especiales.



IMPERMEABILIZACIONES

SECTOR 1

La impermeabilización de la azotea del sector 1 se terminó y aprobó exitosamente y hasta la fecha luego de varios temporales no ha registrado ningún tipo de filtración.

SECTOR 2

La impermeabilización de la azotea del sector 2 se terminó y aprobó. En el sector del paseo se probó la impermeabilización paulatinamente y se fueron liberando sectores para la ejecución del piso trackstone (piso ejecutado in situ) y canteros para el llenado de tierra.

SECTOR 3

En lo azotea del sector 3 solo terminó la impermeabilización del tobogán, donde también se terminaron las tareas civiles y se dio luz verde para el llenado de tierra y el plantado de las especies. Se espera la culminación de tareas en la azotea del hongo para culminar y probar la impermeabilización.

Nota: En todas las azoteas de los 3 sectores faltan terminar las tareas civiles de los plenos y salidas de conductos, esto ocasiona la entrada de agua los días de lluvia.



HERRERIAS

SECTOR 1

En el sector 1, en planta baja se están colocando las barandas del pasillo exterior que da al ferrocarril.



SECTOR 2

Se colocaron todas las barandas y guardapiés en todo el núcleo vertical 2. También se colocaron las escaleras marineras exteriores y se terminó la plataforma que sostiene las condensadoras.

Se terminó toda la baranda de la escalera pública que da hacia Dorrego.

SECTOR 3

En el sector 3, en planta se terminaron todas barandas. Se ajustaron las de la azotea y se colocaron las nuevas hacia el tobogán.

En todo el núcleo vertical 3 se culminaron todas las barandas y guardapiés.



TRACKSTONE Y STICKSTONE

SECTOR 1

En la azotea del sector 1, a la fecha esta toda terminada la ejecución del stickstone (drenante).



SECTOR 2

En el paseo en el sector 2, a la fecha esta ejecutado un 40% del trackstone, esto debido al tiempo que han llevado las continuas pruebas hidráulicas, para garantizar la correcta impermeabilización.

Los lugares que se fueron liberando fueron. Sectores cerca de las gradas y los paños alrededor de los canteros hacia la rampa de libertador.



PAISAJISMO

SECTOR 1

En la azotea del sector 1, se puede apreciar el crecimiento de las especies que ya han florecido.



SECTOR 2

En la azotea del sector 2, se continúan plantando las especies y el riego de las mismas.



Se empezaron a llenar canteros del paseo



SECTOR 3

En la azotea del sector 3, en el tobogán. Se realizó la prueba hidráulica satisfactoriamente y se colocó la malla geotextil, se procedió al relleno de tierra. Se están comenzando las tareas de plantar las especies.



RETIRO DE LA GRUA



El 4 de noviembre se retiró la grúa del sector1.

TRÁMITES ANTE PRESTADORAS DE SERVICIO

EDENOR:

Se realizaron los montajes de las subestaciones durante julio y a fines de agosto Edenor puso en marcha la subestación.

AYSA:

Se realizaron las conexiones de agua y cloaca finales durante el mes de junio del 2023. AYSA, finalizó a fines de julio los cateos sobre Av. Dorrego para realizar el proyecto del desplazamiento del conducto maestro de agua.

METROGAS:

A mediados de Septiembre Metrogas finalizó en tendido de media presión hasta la línea municipal de la Av. Dorrego con su subcontrato Aniver.

En Septiembre se da comienzo a la construcción de la sala de media presión a baja en la línea municipal por Coinsa.

FIBRA OPTICA:

Las empresas IPLAN y METROTEL realizaron en forma independiente el tendido desde el ingreso a Libertador y su desarrollo por la Av. Dorrego.

Los trabajos se realizaron durante el mes de junio del 2023. Actualmente hay fibra óptica y cañeros disponibles para que el edificio pueda elegir esta compañía.

CONTRATACIONES Y TEMAS POR TRATAR

DEMOLICIÓN: DEMOLICIONES MITRE S.R.L.:

Ya finalizado

PILOTES Y MICROPILOTES: GEOFIC S.A.:

Ya finalizado

MANO DE OBRA DE HORMIGÓN: ARPAGAR GRANDES ESTRUCTURAS S.A.:

Inicio de tareas 25/10/21. Ejecutando detalles de terminación.

MEDIOS DE ELEVACIÓN/ GRÚAS TORRE: TECNODEALER:

Equipo en Operación Grúa JT 116. COINSA S.A.:

Equipo en Operación Grúa POTAIN MCI 85A.

Equipo en Operación Grúa POTAIN HD 36

EXCAVACIÓN: DEMOLICIONES MITRE S.R.L.:

Ya Finalizado

ENCOFRADO: PERI S.A.:

Ya finalizado

HORMIGÓN ELABORADO: CEMENTOS AVELLANEDA:

Se realizan entregas según solicitado Para contrapisos y carpetas.

ACERO: ACINDAR:

Ya finalizado

CARPINTERÍAS DE FACHADAS: CASCIO Y CÍA:

Se realizo un 95% del proyecto.

ASCENSORES: SCHINDLER:

Terminando

TERMO MECÁNICAS: BRIGNONE:

Se instalaron en las azoteas todos los equipos exteriores de los espacios comunes y del piso 1. Se avanza con la instalación de las cañerías de cobre.

INSTALACIONES SANITARIAS, GAS, RIEGO Y CONTRA INCENDIO: SANIOBRAS.

En ejecución

INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOMARFER:

En ejecución

ING., WALTER G DEL CURTO:

Ya finalizado

ALBAÑILERIA: ARPAGAR GRANDES ESTRUCTURAS S.A

Se continúan con las tareas de albañilería.

IMPERMEABILIZACIONES:

En ejecución

ESTRUCTURA METALICA DE RAMPA:

Ejecutada

CORRIENTES DEBILES: SOMARFER

En ejecución

ARTEFACTOS ELECTRICOS

Se están trayendo los faltantes

HERRERIAS: DHERS

En ejecución

PISO TECNICO

Se contrató a La europea

GRUPO ELECTROGENO

Entregado en obra, pendiente de posicionar y conectar.