

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de abril de 2024.

Sres.

**Bolsas y Mercados Argentinos**

25 de Mayo 359

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presente

**REF: HECHO RELEVANTE  
GSS INMOBILIARIO I FCIC  
Informe Auditor Independiente**

De mi mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos al público inversor en nuestro carácter de apoderados de **GRUPO SS S.A. SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN** (la "Sociedad"), a efectos de acompañar el más reciente informe trimestral de auditor independiente acerca del estado de avance del Proyecto Oliden.

Atentamente.

Por: **Grupo SS S.A. SGFCI**

Aclaración: Maretto Paula

Carácter: Apoderada

Por: **Grupo SS S.A. SGFCI**

Aclaración: Sebastián Ciampitti

Carácter: Apoderado

# INFORME DE AUDITORIA

---

## N°:09

### PROYECTO:

OLIDEN 07 | Liniers – CABA

TRIMESTRE AUDITADO:

**ENERO – FEBRERO – MARZO 2024.**

---

**BUSTILLO Auditores Asociados.**

Arq. Juan Carlos Angelomé.

Arq. Damián Leandro González.

Arq. Pablo Leonel Alberti.



**BUSTILLO**  
AUDITORES ASOCIADOS

## INTRODUCCIÓN:

El presente Informe de Auditoría corresponde al relevamiento de Obra del Proyecto de Departamentos denominado OLIDEN 07, ubicado en calle Oliden N°07, esquina Av. Rivadavia en el barrio de Liniers, Capital Federal. El mismo comprende el primer trimestre del año en curso, es decir, Enero, Febrero y Marzo de 2024.

Para la recopilación de datos que dan forma al documento, se tomó en consideración la documentación proporcionada por la Dirección de Obra (GAMACA), el propio trabajo de campo en la Obra y los parámetros y referencias de mercado fruto de la experiencia profesional del equipo de auditores.

## ASPECTOS GENERALES

### 1- CONTROL PERFORMANCE DE LOS DIFERENTES CONTRATOS

Al momento, se ha observado el avance de ejecución de los siguientes rubros:

- **ALBAÑILERIA** (Mampostería, Contrapisos y Revoques).
- **INSTALACIÓN ELÉCTRICA.**
- **INSTALACION SANITARIA.**
- **INSTALACION CONTRA INCENDIO.**
- **CIELORRASOS** (Construcción en seco).
- **COLOCACION DE REVESTIMIENTOS.**
- **MUEBLES DE COCINA.**
- **HERRERIAS.**
- **PINTURA.**
- **ARTEFACTOS DE COCINA.**
- **ZOCALOS.**
- **VARIOS** (Incluye Seguridad, Servicios, Limpieza de Obra, Ayuda de Gremio).

### 2- CONTROL DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS MUNICIPALES O NACIONALES

Se realizaron durante el trimestre los controles pertinentes de auditoría sobre normativas, seguros de accidentes, registros de personal, exigencias municipales de edificación y gestiones municipales.



**STATUS DE CONTRATACION DE CADA RUBRO:**

Se detallan aquellos Rubros únicamente que se encuentran en ejecución.

RUBRO	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	CONTRATACIÓN	CERTIFICACIÓN	INICIO DE TAREAS	PLAZO DE EJECUCIÓN	OBSERVACIONES	CONSIDERACION DE RENDIMIENTO
INST. ELECTRICA	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	25/10/21	18 a 20 MESES	Cableado Completo, excepto 9° y 10°.	CON DEMORA
ALBAÑILERIA	CATALESI	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	15/3/22	14 MESES	Falta Ejecución de Detalles de Terminación	CON DEMORA
YESERIA	CATALESI	Ajuste Alzado	Quincenal Contra Avance de Ejecución	1/11/22	6 MESES	Falta Planta Baja	CON DEMORA
LOSA SANITARIA	DREC SAS	COMPRA DIRECTA	-	-	03/2024 (estimado)	Solo instalado en 2°, 3° y 4°.	CON DEMORA
GRIFERIAS	-	COMPRA DIRECTA	-	-	03/2024 (estimado)	Solo instalado en 2°, 3° y 4°.	CON DEMORA
TERMOMECANICA (A.A.)	REFRIGERACION A.J.B.	Ajuste Alzado	Quincenal Contra Avance de Ejecución	03-10-2022 (estimado)	03/2024 (estimado)	Falta realizar pruebas de puesta en marcha	CON DEMORA
PUERTAS	DORWIN / PLACCORR	COMPRA DIRECTA	-	-	03/2024 (estimado)	Falta colocar en 8°, 9° y 10°	CON DEMORA
CARPINTERIAS ALUMINIO	ANTOLICHE	Ajuste Alzado	Quincenal Contra Avance de Ejecución	05-10-2022 (estimado)	23/12/23	Faltan colocar en SUM y algunos detalles varios.	CON DEMORA
PLACA ROCA DE YESO	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	23/1/23	03/2024 (estimado)	-	CON DEMORA, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
MUEBLES DE COCINA Y FRENTE PLACARD	NOPLAC	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	1/3/23	03/2024 (estimado)	-	EN PROCESO, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
SOLIDOS Y REVESTIMIENTOS	CATALESI	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	03/2023	03/2024 (estimado)	-	EN EJECUCION
ZOCALOS	TABOADA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	25/9/23	03/2024 (estimado)	-	EN EJECUCION
HERRERIAS (PASAMANOS DE ESCALERA)	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	1/11/2023 (estimado)	03/2024 (estimado)	-	EN EJECUCION
HERRERIAS (FACHADA)	CEDASA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	10/2023	03/2024 (estimado)	Faltan colgar Portones de Acceso	CORRECTO
MESADAS	COREXFLO	Ajuste Alzado + Adicionales	20% Anticipo - Quincenal Contra Avance de Ejecución	06/2023	03/2024 (estimado)	Faltan colocar entre un 10 y 15%.	CON DEMORA, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
ARTEFACTOS DE ILUMINACION	PROVEEDORES VARIOS	-	-	-	-	Provision coordinada por GAMACA - Instalación ANALITICA REGIONAL	CON DEMORA, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
ESPEJOS	HYALOTECNICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	08/2023	03/2024 (estimado)	Faltan colocacar en SUM y 9° Piso	CON DEMORA, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
PAISAJISMO	VALERIA CAPUTO (Proyecto Paisaje) RAIN POINT (Riego)	-	-	-	Por iniciar	-	CON DEMORA
DETECCION DE INCENDIO	ELCA	Ajuste Alzado + Adicionales	-	-	-	Corrientes Debiles - Deteccion - Camaras de Seguridad	CON DEMORA
LIMPIEZA DE DEPTOS	SALE EL SOL SRL	Por avance Trabajado	Jornales	1/11/23	Al Finalizar las Entregas	-	CORRECTO
HIGIENE Y SEGURIDAD	PROFESIONAL RESPONSIBLE DE HYS.	Contrato Mediante GAMACA	-	10/5/21	-	-	CORRECTO

## CALIDAD

### 3- CONTROL DE LA DOCUMENTACION GRAFICA.

La documentación gráfica ha sido evaluada durante el proceso de obra por esta Auditoria, sin observaciones relevantes.

### 4- CONTROL DE LA DOCUMENTACION ESCRITA.

Las documentación escrita ha sido evaluada durante el proceso de obra por esta Auditoria, sin observaciones relevantes.

### 5- REGISTRO FOTOGRAFICO DE LO EJECUTADO



#### TERMINACIONES EN HALL DE ACCESO AL EDIFICIO

- PLANTA BAJA



HALL DE ACCESO.  
PLANTA BAJA



HALL DE ASCENSORES.  
PLANTA BAJA



ESTACIONAMIENTO CUBIERTO

• 1° PISO



SALA DE MAQUINAS - CALDERAS  
10° PISO



SALA DE MAQUINAS - CALDERAS  
10° PISO



SALA DE MAQUINAS - CALDERAS  
10° PISO



TERMINACIONES EN COCINAS.

•5° PISO



TERMINACIONES EN COCINAS.

9° PISO



TERMINACIONES EN SUM

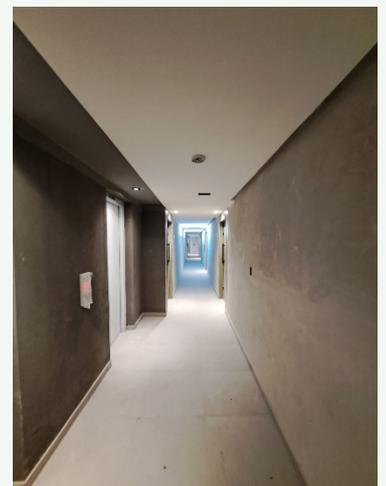
10° PISO



FACHADA  
PLANTA BAJA.



PASILLOS DE CIRCULACION  
7° PISO.



PASILLOS DE CIRCULACION  
5° PISO.



HABITACION DEPARTAMENTO "E"

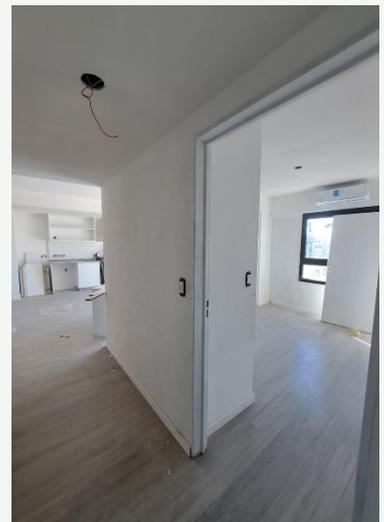
•5° PISO



SANITARIO DEPTO "E"  
5° PISO.



COCINA DEPTO "E"  
5° PISO



HABITACION DEPTO "E"  
5° PISO.

### 6- CONTROL DE CALIDAD DE LO EJECUTADO.

Las terminaciones exteriores, mayormente sobre la Planta Baja y la Azotea, están en proceso de finalización. Los estándares de ejecución se encuentran dentro de parámetros aceptables, como a lo largo de los trimestres anteriores. Continúa, además, la ejecución de las terminaciones de los últimos pisos (8°-9°-10°).

### 7- RECOMENDACIONES Y/O ADVERTENCIAS.

Se reitera, que resulta aconsejable que se prioricen e intensifiquen los trabajos de terminación en las unidades de los pisos superiores, así de esta manera lograr en la Planta Baja el necesario despeje de materiales acopiados, que permitan avanzar y finalizar dicho nivel para garantizar una convivencia segura entre la Obra y una posible ocupación de inquilinos en lo inmediato.

## COSTOS

### 8- CONTROL DE COMPUTOS Y PRESUPUESTOS (BASE Y ACTUAL).

Se realiza evaluación comparativa entre el presupuesto Base Cero de la desarrolladora y los valores ya definidos de las contrataciones, a valor base cero (SEPTIEMBRE 2020) y a valor base actual (FEBRERO 2024).

Hasta el momento y teniendo en cuenta el contexto y el grado de avance, en términos generales las contrataciones realizadas, informadas por la Desarrolladora a esta Auditoria, no presentan desvíos significativos del base cero original.

A continuación, una vista reducida de dicha planilla (ver Anexo 01):

SEGUIMIENTO DE BASE CERO ENERO - FEBRERO - MARZO 2024		A Indice= 655,8		B % AVANCE ESTIMADO Auditoria		C CONTRATO		D MONTO DE CONTRATO		E MES BASE CONTRATO		F INDICE (base / actual)		G= D/F		H= G / A - 1		I= G/AJUSTE CAC Indice= 1103,6		ESTIMACION VALOR INVERSION «AUDITORIA (FEBRERO 2024)	
		COSTO BASE CERO (SEP. 2020)	% inc.																		
1	Documentación y Trabajos preliminares	\$ 3.1M	0.69%	100,00%	SI	\$ 3.1M	sep-2020	1,0000	\$ 3.1M	0,00%		\$ 52.1M	0.69%							\$ 52.1M	
2	Movimientos de tierra	\$ 2.1M	0.41%	100,00%	BIALCO	\$ 2.1M	mar-2021	0.7913	\$ 1.5M	-26.35%		\$ 25.0M	0.33%							\$ 25.0M	
3a	Estructura de Hormigón Armado (Mód)	\$ 56.2M	10.67%	100,00%	MEDRIC	\$ 60.1M	ene-2021	0.7850	\$ 47.8M	-15.04%		\$ 803.5M	10.20%							\$ 803.5M	
3b	Estructura de Hormigón Armado (Material)	\$ 60.4M	11.68%	100,00%	VARIOS	\$ 87.4M	feb-2022	0.4878	\$ 42.6M	-29.36%		\$ 717.3M	9.10%							\$ 717.3M	
4a	Mamposterías, Abislações, Contrapisos, Revoques, Varis® (Mód)	\$ 48.1M	9.30%	97,05%	CATALESI	\$ 104.5M	oct-2021	0.5690	\$ 52.5M	-29.93%		\$ 1051.2M	13.34%							\$ 1051.2M	
4b	Mamposterías (Material)	\$ 57.2M	11.06%	97,05%	VARIOS	\$ 57.2M	sep-2020	1,0000	\$ 57.2M	0,00%		\$ 962.2M	12.21%							\$ 962.2M	
8a	Colocación (Pisos y Revestimientos) MÓD	\$ 20.0M	3.87%	90,00%	CATALESI	\$ 20.0M	sep-2020	1,0000	\$ 20.0M	0,00%		\$ 336.4M	4.27%							\$ 336.4M	
8b	Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat (acopo parcial)	\$ 6.0M	1.16%	100,00%	ArDeCo	\$ 18.8M	dic-2022	0.2569	\$ 4.6M	-19.49%		\$ 81.3M	1.03%							\$ 81.3M	
8c	Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat	\$ 3.0M	0.57%	95,00%	N/D	\$ 3.0M	sep-2020	1,0000	\$ 3.0M	0,00%		\$ 94.1M	1.07%							\$ 94.1M	
8d	Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat (acopo parcial porc. y zocales)	\$ 10.0M	1.93%	95,00%	ArDeCo / usson/Otro	\$ 35.3M	feb-2023	0.2289	\$ 8.1M	-19.25%		\$ 135.9M	1.72%							\$ 135.9M	
9a	Yesería y Cielosrasos	\$ 10.0M	1.93%	100,00%	CATALESI	\$ 27.1M	sep-2022	0.3668	\$ 9.9M	-0.67%		\$ 167.1M	2.12%							\$ 167.1M	
9b	Yesería (Material)	\$ 8.0M	1.55%	100,00%	N/D	\$ 8.0M	sep-2020	1,0000	\$ 8.0M	0,00%		\$ 134.6M	1.71%							\$ 134.6M	
9c	Cielosrasos (Construcción en Seco)	\$ 10.0M	1.93%	95,00%	ANALITICA REG	\$ 19.9M	oct-2022	0.3369	\$ 6.5M	-36.59%		\$ 109.7M	1.35%							\$ 109.7M	
10a	Herrería - Rejas y portones	\$ 2.0M	0.39%	95,00%	SEDASA	\$ 13.7M	may-2023	0.0447	\$ 610.7K	-68.46%		\$ 10.3M	0.13%							\$ 10.3M	
10b	Herrería - Barandas balcones	\$ 1.8M	0.29%	100,00%	HYALOTECNIA	\$ 8.2M	may-2023	0.0447	\$ 84.2K	-75.72%		\$ 6.1M	0.08%							\$ 6.1M	
10c	Herrería (prevision restante)	\$ 4.5M	0.87%	100,00%	CATALESI/ANALITICA	\$ 4.5M	sep-2020	1,0000	\$ 4.5M	0,00%		\$ 75.7M	0.96%							\$ 75.7M	
11	Pinturas	\$ 18.0M	3.48%	92,00%	GHU	\$ 56.9M	dic-2022	0.2569	\$ 14.8M	-18.80%		\$ 245.9M	3.12%							\$ 245.9M	
12a	Carpinterías Madera (Marcos y hojas Puertas)	\$ 1.5M	0.29%	100,00%	PLACCORR	\$ 3.3M	junio-2022	0.3928	\$ 1.3M	-13.66%		\$ 21.8M	0.28%							\$ 21.8M	
12c	Muebles de Cocina	\$ 5.5M	1.05%	90,00%	NOPLAK	\$ 18.5M	nov-2022	0.2767	\$ 5.1M	-7.10%		\$ 86.0M	1.09%							\$ 86.0M	
12d	Marmol	\$ 8.8M	1.64%	90,00%	COREPFO	\$ 8.5M	sep-2020	1,0000	\$ 8.5M	0,00%		\$ 143.0M	1.81%							\$ 143.0M	
12e	Piacards	\$ 4.0M	0.77%	90,00%	NOPLAK	\$ 11.8M	dic-2022	0.2569	\$ 3.0M	-23.89%		\$ 51.2M	0.65%							\$ 51.2M	
12f	Cochinas (compradas)	\$ 300.0K	0.06%	100,00%	DOMEC	\$ 2.2M	may-2023	0.0447	\$ 96.4K	-67.87%		\$ 1.6M	0.02%							\$ 1.6M	
12g	Cochinas (prevision restante)	\$ 3.3M	0.62%	100,00%	N/D	\$ 3.3M	sep-2020	1,0000	\$ 3.3M	0,00%		\$ 53.8M	0.68%							\$ 53.8M	
13a	Carpinterías Metálicas (marcos y hojas de puertas)	\$ 3.0M	0.58%	100,00%	DORWIN	\$ 6.7M	junio-2022	0.3928	\$ 2.6M	-12.61%		\$ 44.1M	0.56%							\$ 44.1M	
13b	Carpinterías Aluminio	\$ 13.0M	2.50%	95,00%	ANTOLICHE	\$ 31.9M	ago-2022	0.3441	\$ 11.0M	-31.49%		\$ 184.4M	2.34%							\$ 184.4M	
13c	Espesos y vidrios	\$ 9.0M	1.74%	80,00%	N/D	\$ 9.0M	sep-2020	1,0000	\$ 9.0M	0,00%		\$ 151.4M	1.92%							\$ 151.4M	
14a	Instalación Sanitaria y Griferías (Mód)	\$ 13.2M	2.53%	95,00%	GERDAURI SRL	\$ 21.0M	mar-2022	0.6069	\$ 10.7M	-16.04%		\$ 179.9M	2.28%							\$ 179.9M	
14b	Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Cañerías y accesorios)	\$ 17.8M	3.44%	95,00%	GERDAURI SRL	\$ 17.8M	sep-2020	1,0000	\$ 17.8M	0,00%		\$ 296.4M	3.80%							\$ 296.4M	
14b1	Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Losa Sanitaria)	\$ 3.0M	0.58%	100,00%	DREC SAS	\$ 6.9M	julio-2022	0.3678	\$ 2.5M	-16.03%		\$ 42.4M	0.54%							\$ 42.4M	
14b2	Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Bombas)	\$ 3.0M	0.57%	100,00%	VARIOS	\$ 3.0M	sep-2020	1,0000	\$ 3.0M	0,00%		\$ 54.1M	0.69%							\$ 54.1M	
14b3	Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Griferías)	\$ 5.0M	0.97%	100,00%	N/D	\$ 5.0M	sep-2020	1,0000	\$ 5.0M	0,00%		\$ 84.1M	1.07%							\$ 84.1M	
15	Instalación de gas	\$ 13.0M	2.51%	95,00%	GERDAURI SRL	\$ 13.0M	sep-2020	1,0000	\$ 13.0M	0,00%		\$ 218.7M	2.78%							\$ 218.7M	
16a	Instalación termomecánica (Aire Acondicionado Mat y MDO)	\$ 2.0M	0.39%	100,00%	REFRIG AUB	\$ 9.1M	ago-2022	0.3441	\$ 3.1M	96.56%		\$ 52.7M	0.67%							\$ 52.7M	
16b	Instalación termomecánica (Caldera)	\$ 2.0M	0.39%	100,00%	TRIANG / PISA	\$ 9.0M	ago-2022	0.3441	\$ 3.1M	54.03%		\$ 51.8M	0.66%							\$ 51.8M	
16c	Instalación termomecánica (Califacccion)	\$ 1.0M	0.19%	100,00%	ESPARCIA	\$ 9.0M	ago-2022	0.3441	\$ 3.1M	32.73%		\$ 22.3M	0.28%							\$ 22.3M	
17a	Instalación eléctrica (Mód) - (agregado adicional informta 03)	\$ 16.6M	3.20%	90,00%	ANALITICA REG	\$ 15.9M	sep-2021	0.5797	\$ 9.2M	-44.16%		\$ 155.5M	1.97%							\$ 155.5M	
17b	Instalación eléctrica (Material)	\$ 24.6M	4.69%	90,00%	VARIOS	\$ 24.6M	sep-2020	1,0000	\$ 24.6M	0,00%		\$ 417.8M	5.30%							\$ 417.8M	
18	Instalación contra incendio	\$ 3.0M	0.58%	95,00%	GERDAURI SRL	\$ 3.0M	ago-2020	1,0000	\$ 3.0M	0,00%		\$ 50.5M	0.64%							\$ 50.5M	
19	Sistema de transporte	\$ 13.0M	2.51%	95,00%	SCHINDLER	\$ 11.3M	julio-2022	0.3678	\$ 4.2M	-68.06%		\$ 69.8M	0.89%							\$ 69.8M	
20a	Varos - Impermeabilización balcones	\$ 1.5M	0.29%	95,00%	FIBRAPLAS	\$ 6.2M	dic-2022	0.2569	\$ 1.7M	13.31%		\$ 27.2M	0.36%							\$ 27.2M	
20b	Varos	\$ 23.1M	4.29%	95,00%	N/D	\$ 23.1M	sep-2020	1,0000	\$ 23.1M	0,00%		\$ 388.7M	4.93%							\$ 388.7M	
<b>Notas:</b>																					
		\$ 517.1M		96,00%					\$ 468.4M	-9.41%		\$ 7879.7M								\$ 7563.4M	

Esta planilla, permite arribar a las siguientes consideraciones:

- Se estima un valor total de inversión hasta el momento de **\$7563,4** millones de pesos (base Febrero 2024)
- Se calcula un avance global a partir del progreso porcentual de cada rubro y su incidencia en el costo total, de un **96,00%**.

### 9- VALUACIÓN

Los valores informados en el punto 8 de este informe y en el Anexo 01 están fundamentados en el siguiente análisis:

- Para los rubros ya Contratados y en proceso de ejecución, se tuvieron en cuenta la Documentación de Proyecto de cada rubro (Pliegos de especificaciones, planos, planillas, cómputos métricos), los Contratos con cada proveedor y las planillas de Cotización que establecen los montos de sus contrataciones. Para evaluar la validez de esta información, esta auditoría ha comparado, además, los montos y cantidades de contratación con los valores referenciales de mercado, para proyectos con iguales especificaciones.
- Para establecer un parámetro de comparación posible, cada valor es llevado a un mismo Mes Base inflacionario, en este caso Noviembre 2023. El método de ajuste es el establecido en general en cada contrato, es decir, a través de los índices de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).
- El valor indicado en el punto 8, de \$7563,4 millones de pesos (base Febrero 2024) surge del producto entre los montos totales de los rubros ya ejecutados y la medición de su avance expresada en porcentajes (columna B de la planilla "Anexo 01").
- Para los rubros que aún no han sido contratados, la planilla "Anexo 01" utiliza los valores que surgen de la previsión "Base cero" informada por el desarrollador Gamaca. A la vista de esta auditoría, estos valores se encuentran dentro de parámetros lógicos para el mercado y para el grado de avance del Proyecto.
- Vale aclarar que la intervención de esta Auditoría es la evaluación de los aspectos técnicos y económicos de la obra, cuyas definiciones (presupuestarias y financieras), están a cargo de los Desarrolladores y la Dirección de Obra.

### 10- CONTROL DE AVANCE DE CONTRATACIONES Y PROYECCION DE PRESUPUESTO.

Según lo desarrollado en los puntos anteriores y de acuerdo con la información disponible actualmente, no se prevén desvíos considerables en los costos de obra.

### 11- CONTROL DE CERTIFICADOS.

Los certificados han sido cotejados por esta Auditoría. Los mismos reflejan un avance dentro de los parámetros evaluados por esta Auditoría.

## PLAZOS

### 12- CONTROL DE AVANCE.

El grafico de Curvas de Avance de Ejecución muestra en este Informe, el avance establecido por la Dirección de Obra en el Plan de Trabajos. Cabe destacar que los valores de la **Curva de Avance Programado** fueron establecidos con el criterio técnico de esta Auditoria, en base a lo observado en sitio.

Los valores correspondientes al análisis de esta Auditoria arrojan los siguientes porcentajes:

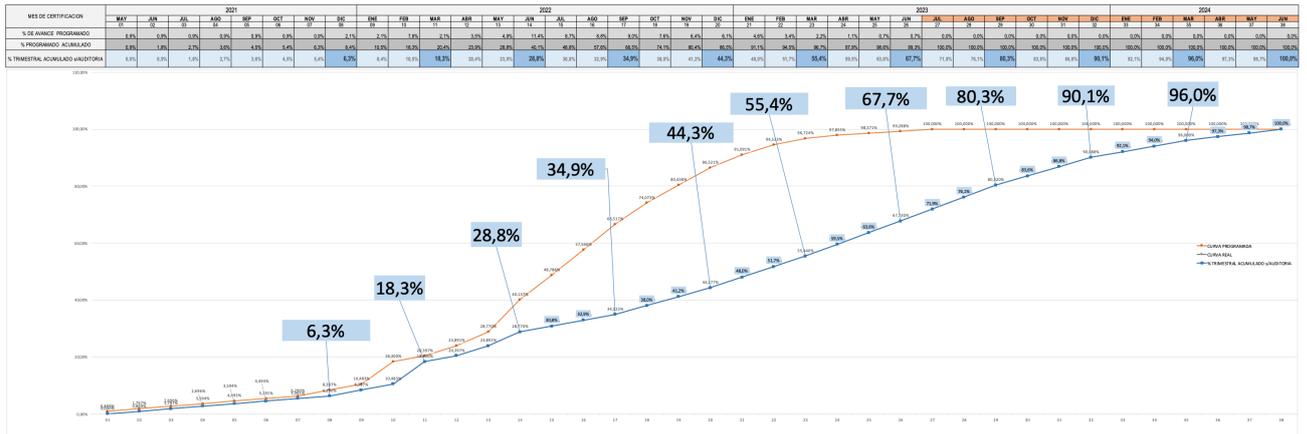
- **6,29%:** Establecido por el análisis del Informe N°00 Inicial comprendido desde el Inicio de Obra hasta el mes de Diciembre de 2021.
- **18,30%:** Establecido por el análisis del Informe N°01 (Enero – Febrero – Marzo 2022).
- **28,77%:** Establecido por el análisis del Informe N°02 (Abril – Mayo – Junio 2022).
- **34,92%:** Establecido por el análisis del Informe N°03 (Julio – Agosto – Septiembre 2022).
- **44,28%:** Establecido por el análisis del Informe N°04 (Octubre – Noviembre – Diciembre 2022).
- **55,44%:** Establecido por el análisis del Informe N°05 (Enero – Febrero – Marzo 2023).
- **67,73%:** Establecido por el análisis del Informe N°06 (Abril – Mayo – Junio 2023).
- **80,32%:** Establecido por el análisis del Informe N°07 (Julio – Agosto - Septiembre 2023).
- **90,09%:** Establecido por el análisis del Informe N°08 (Octubre – Noviembre - Diciembre 2023).
- **96,00%:** Establecido por el análisis del trimestre del presente informe.

### RESULTADO DEL ANALISIS DE AVANCE DE OBRA:

- Promedio de los primeros 7 meses:.....**0,898%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°01:.....**4,003%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°02:.....**3,490%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°03:.....**2,051%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°04:.....**3,118%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°05:.....**3,721%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°06:.....**4,097%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°07:.....**4,197%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°08:.....**3,256%** mensual.
- Promedio Trimestre IF N°09:.....**1,971%** mensual.

Los índices de avance no mantuvieron la tendencia del anterior informe.

Este análisis puede verse reflejado en el Grafico de curvas de avance (**Anexos 02**)

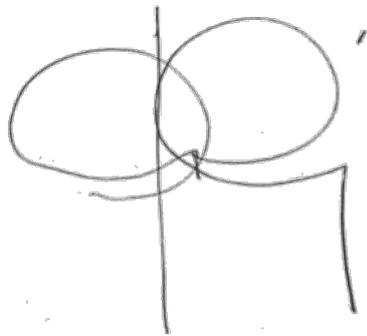


### 13- RECOMENDACIONES Y/O ADVERTENCIAS.

Si bien la obra se percibe ya en un estadio muy cercano al de la finalización y entrega, debe destacarse el bajo grado de avance en el último trimestre. Esta apreciación puede verse reflejada no solo en las estimaciones de avance físico porcentual, sino también en la merma del personal. La tendencia indica que, en términos generales, la finalización de la obra no será posible en Marzo 2024, más allá de que, tal como se nos informó, están previstas entregas de unidades en las próximas semanas. Cabe aclarar que el hito de finalización de obra vigente a la fecha mediante el Plan de Trabajos fue Diciembre 2023, presentado en la última programación aportada por la Dirección de Obra. Se considera que la fase final de esta obra requiere recursos de producción intensivos para poder ser entregada y habitada, y que esto dependerá quizás de otros factores comerciales/estratégicos, que exceden al análisis técnico que le compete estrictamente a esta Auditoria. Tal como se viene anticipando en los anteriores informes, es recomendable que la Dirección de Obra presente oficialmente un nuevo y definitivo plan de trabajo.

### CONCLUSIONES

Se estima que la obra entrará en una etapa mixta de convivencia entre propietarios e inquilinos y las terminaciones de algunos sectores. Es de vital importancia que se establezcan procesos de ejecución debidamente sectorizados estableciendo así un mayor control de lo que resta finalizar. También en línea con el inicio de esta etapa mixta, es necesario mencionar la provisión de energía eléctrica: el desarrollo ya realizó todas las gestiones necesarias, no obstante, al momento, está pendiente por parte de la prestadora, la conexión del transformador eléctrico. Esta conexión es la que permitirá habilitar las salas de medidores y consecuentemente la conexión individual y definitiva de cada departamento. Por último, continua siendo esencial el seguimiento de la puesta en marcha de los diferentes sistemas que integran al edificio, a fin de asegurar el cumplimiento de las garantías.

**ANEXOS:****Anexo 01** (01\_Seguimiento de costos a partir del Análisis Inicial.pdf)*Punto 8 - CONTROL DE COMPUTOS Y PRESUPUESTOS (BASE Y ACTUAL).***Anexo 02** (02\_Curva de Avances Porcentuales.pdf)*Punto 12 - CONTROL DE AVANCE.*.....  
Arq. Juan Carlos Angelomé.....  
Arq. Damián González.....  
Arq. Pablo Alberti



**ANEXO 01**

**01\_Seguimiento de Costos a Partir del Análisis Inicial**

**OLIDEN 07**

**SEGUIMIENTO DE BASE CERO**

ENERO - FEBRERO - MARZO 2024

A Índice= 655,8

B

C

D

E

F

G= D\*F

H= G / A - 1

I=G\*AJUSTE CAC

Índice= 11031,6

ESTIMACION VALOR INVERSION s/AUDITORIA (FEBRERO 2024)

	COSTO BASE CERO (SEP. 2020)	% inc.
1 Documentación y Trabajos preliminares	\$ 3,1M	0,60%
2 Movimientos de tierra	\$ 2,1M	0,41%
3a Estructura de Hormigón Armado (MdO)	\$ 56,2M	10,87%
3b Estructura de Hormigón Armado (Material)	\$ 60,4M	11,68%
4a Mamposterías, Aislaciones, Contrapisos, Revoques, Varios* (MdO)	\$ 48,1M	9,30%
4b Albañilería (Material)	\$ 57,2M	11,06%
8a Colocacion (Pisos y Revestimientos) MdO	\$ 20,0M	3,87%
8b Colocacion (Pisos y Revestimientos) Mat (acopio parcial)	\$ 6,0M	1,16%
8c Colocacion (Pisos y Revestimientos) Mat	\$ 5,0M	0,97%
8d Colocacion (Pisos y Revestimientos) Mat (acopio parcial porc. y zocalos)	\$ 10,0M	1,93%
9a Yesería y Cielorrasos	\$ 10,0M	1,93%
9b Yesería (Material)	\$ 8,0M	1,55%
9c Cielorrasos (Construccion en Seco)	\$ 10,0M	1,93%
10a Herrería - Rejas y portones	\$ 2,0M	0,39%
10b Herrería - Barandas balcones	\$ 1,5M	0,29%
10c Herrería (prevision restante)	\$ 4,5M	0,87%
11 Pinturas	\$ 18,0M	3,48%
12a Carpinterías Madera (Marcos y hojas Puertas)	\$ 1,5M	0,29%
12c Muebles de Cocina	\$ 5,5M	1,06%
12d Marmol	\$ 8,5M	1,64%
12e Placards	\$ 4,0M	0,77%
12f Cocinas (compradas)	\$ 300,0K	0,06%
12g Cocinas (prevision restante)	\$ 3,2M	0,62%
13a Carpinterías Metálicas (marcos y hojas de puertas)	\$ 3,0M	0,58%
13b Carpinterías Aluminio	\$ 16,0M	3,09%
13c Espejos y vidrios	\$ 9,0M	1,74%
14a Instalación Sanitaria y Griferías (MdO)	\$ 13,2M	2,55%
14b Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Cañerías y accesorios)	\$ 17,8M	3,44%
14b1 Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Losa Sanitaria)	\$ 3,0M	0,58%
14b2 Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Bombas)	\$ 5,0M	0,97%
14b3 Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Griferías)	\$ 5,0M	0,97%
15 Instalación de gas	\$ 13,0M	2,51%
16a Instalación termomecánica (Aire Acondicionado Mat y MDO)	\$ 2,0M	0,39%
16b Instalación termomecánica (Calderas)	\$ 2,0M	0,39%
16c Instalación termomecánica (Calefaccion)	\$ 1,0M	0,19%
17a Instalación eléctrica (MdO) - (agregado adicional informe 03)	\$ 16,6M	3,20%
17b Instalación eléctrica (Material)	\$ 24,8M	4,80%
18 Instalación contra incendio	\$ 3,0M	0,58%
19 Sistema de transporte	\$ 13,0M	2,51%
20a Varios - Impermeabilizacion balcones	\$ 1,5M	0,29%
20b Varios*	\$ 23,1M	4,47%

	COSTO BASE CERO (SEP. 2020)	% inc.
	\$ 517,1M	96,00%

	% AVANCE ESTIMADO Auditoria
	96,00%

CONTRATO	MONTO DE CONTRATO	MES BASE CONTRATO	INDICE (base / actual)	MONTO DE CONTRATO LLEVADO A BASE CERO	% DESVIO vs. BASE (SEP 2020)
SI	\$ 3,1M	sep-2020	1,0000	\$ 3,1M	0,00%
BIALCO	\$ 2,1M	mar-2021	0,7313	\$ 1,5M	-26,55%
MEDRIC	\$ 60,1M	ene-2021	0,7950	\$ 47,8M	-15,04%
VARIOS	\$ 87,4M	feb-2022	0,4878	\$ 42,6M	-29,38%
CATALESI	\$ 104,3M	oct-2021	0,5990	\$ 62,5M	29,93%
VARIOS	\$ 57,2M	sep-2020	1,0000	\$ 57,2M	0,00%
CATALESI	\$ 20,0M	sep-2020	1,0000	\$ 20,0M	0,00%
ArDeCo	\$ 18,8M	dic-2022	0,2569	\$ 4,8M	-19,49%
N/D	\$ 5,0M	sep-2020	1,0000	\$ 5,0M	0,00%
ArDeCo/Tucsoni/Otro	\$ 35,3M	feb-2023	0,2289	\$ 8,1M	-19,23%
CATALESI	\$ 27,1M	sep-2022	0,3666	\$ 9,9M	-0,67%
N/D	\$ 8,0M	sep-2020	1,0000	\$ 8,0M	0,00%
ANALITICA REG.	\$ 18,9M	oct-2022	0,3359	\$ 6,3M	-36,59%
SEDASA	\$ 13,7M	may-2023	0,0447	610,7K	-69,46%
HYALOTECNIA	\$ 8,2M	may-2023	0,0447	364,2K	-75,72%
CATALESI/ANALITICA	\$ 4,5M	sep-2020	1,0000	\$ 4,5M	0,00%
GHALU	\$ 56,9M	dic-2022	0,2569	\$ 14,6M	-18,80%
PLACCORR	\$ 3,3M	junio-2022	0,3926	\$ 1,3M	-13,66%
NOPLAK	\$ 18,5M	nov-2022	0,2767	\$ 5,1M	-7,10%
COREXFLO	\$ 8,5M	sep-2020	1,0000	\$ 8,5M	0,00%
NOPLAK	\$ 11,8M	dic-2022	0,2569	\$ 3,0M	-23,89%
DOMEC	\$ 2,2M	may-2023	0,0447	96,4K	-67,87%
N/D	\$ 3,2M	sep-2020	1,0000	\$ 3,2M	0,00%
DORWIN	\$ 6,7M	junio-2022	0,3926	\$ 2,6M	-12,61%
ANTOLICHE	\$ 31,9M	ago-2022	0,3441	\$ 11,0M	-31,49%
N/D	\$ 9,0M	sep-2020	1,0000	\$ 9,0M	0,00%
GERDAJRI SRL	\$ 21,0M	mar-2022	0,5089	\$ 10,7M	-19,04%
GERDAJRI SRL	\$ 17,8M	sep-2020	1,0000	\$ 17,8M	0,00%
DREC SAS	\$ 6,9M	julio-2022	0,3676	\$ 2,5M	-16,03%
N/D	\$ 5,0M	sep-2020	1,0000	\$ 5,0M	0,00%
N/D	\$ 5,0M	sep-2020	1,0000	\$ 5,0M	0,00%
GERDAJRI SRL	\$ 13,0M	sep-2020	1,0000	\$ 13,0M	0,00%
REFRIG. AJB	\$ 9,1M	ago-2022	0,3441	\$ 3,1M	56,56%
TRIANG. / PEISA	\$ 9,0M	ago-2022	0,3441	\$ 3,1M	54,03%
ESPARCIA	\$ 3,9M	ago-2022	0,3441	\$ 1,3M	32,73%
ANALITICA REG.	\$ 15,9M	sep-2021	0,5797	\$ 9,2M	-44,16%
VARIOS	\$ 24,8M	sep-2020	1,0000	\$ 24,8M	0,00%
GERDAJRI SRL	\$ 3,0M	sep-2020	1,0000	\$ 3,0M	0,00%
SCHINDLER	\$ 11,3M	julio-2022	0,3676	\$ 4,2M	-68,06%
FIBRAPLAS	\$ 6,6M	dic-2022	0,2569	\$ 1,7M	13,31%
N/D	\$ 23,1M	sep-2020	1,0000	\$ 23,1M	0,00%

\$ 468,4M -9,41%

	COSTO TOTAL DE OBRA BASE FEBRERO 2024	% DESVIO vs. BASE (SEP 2020)
	\$ 789,7M	

\$ 789,7M

	ESTIMACION VALOR INVERSION s/AUDITORIA (FEBRERO 2024)
	\$ 7563,4M

\$ 7563,4M

**Notas:**

Los valores "Base Cero" han sido definidos por Gamaca  
No se incluyen impuestos en la evaluación

**Referencias:**

- \*Monto de acuerdo a contrato/orden de compra
- \*Previsto según base cero Gamaca
- \*Monto Provisorio / con compras en proceso

Base CAG Gral.
Base CAC MdO.

