

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de enero 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°:08

### PROYECTO:

OLIDEN 07 | Liniers – CABA

TRIMESTRE AUDITADO:

**OCTUBRE – NOVIEMBRE - DICIEMBRE 2023.**

---

**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 cuarto trimestre del año en curso, es decir, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2023.

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:

- **DOCUMENTACIÓN Y TRABAJOS PRELIMINARES.**
- **ALBAÑILERIA** (Mampostería, Contrapisos y Revoques).
- **YESERIA** (Revoques)
- **INSTALACIÓN ELÉCTRICA.**
- **INSTALACION SANITARIA.**
- **INSTALACION TERMOMECANICA**
- **INSTALACION GAS**
- **INSTALACION CONTRA INCENDIO**
- **CIELORRASOS** (Construcción en seco).
- **CARPINTERIAS**
- **COLOCACION DE REVESTIMIENTOS**
- **MUEBLES DE COCINA**
- **AISLACIONES (CUBIERTAS)**
- **HERRERIAS**
- **ASCENSORES**
- **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:**

RUBRO	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	CONTRATACIÓN	CERTIFICACIÓN	INICIO DE TAREAS	PLAZO DE EJECUCIÓN	OBSERVACIONES	CONSIDERACION DE RENDIMIENTO
HORMIGON ARMADO	MEDRIC-1	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	10/5/2021	12 MESES	-	CORRECTO (Finalizado)
INST. ELECTRICA	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	25/10/2021	18 a 20 MESES	Cableado Completo, excepto 9° y 10°.	CORRECTO
ALBAÑILERIA	CATALESI	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	15/3/2022	14 MESES	Falta Ejecución de Detalles de Terminación	CON DEMORA
YESERIA	CATALESI	Ajuste Alzado	Quincenal Contra Avance de Ejecución	1/11/2022	6 MESES	Falta Planta Baja	CON DEMORA
MOVIMIENTO DE SUELO	BIALCO	Contrato por medición Global del Trabajo	Quincenal Contra Avance de Ejecución	3/5/2021	2 MESES	Ultimo Certificado en Agosto 2021 (Julio + Adicional)	CORRECTO (Finalizado)
INST. SANITARIAS	GERDAJRI SRL	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	21/6/2022	Finalizado	Realizan también instalación de Griferías y Losa Sanitaria	CORRECTO (Finalizado)
CALEFACCION	ESPARCIA	Ajuste Alzado	Quincenal Contra Avance de Ejecución	28-09-2022 (estimado)	Finalizado	Inspección correcta, solo faltan los Medidores	CORRECTO (Finalizado)
CALEFACCION (CALDERAS)	TRIANGULAR / PEISA	COMPRA DIRECTA	-	-	Finalizado	-	CORRECTO (Finalizado)
LOSA SANITARIA	DREC SAS	COMPRA DIRECTA	-	-	12/2023 (estimado)	Solo instalado en 2°, 3° y 4°.	CON DEMORA
BOMBAS	WILO	COMPRA DIRECTA	-	-	-	Se estima fines de Diciembre realizar pruebas de puesta en marcha	CORRECTO
GRIFERIAS	-	COMPRA DIRECTA	-	-	12/2023 (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)	12/2023 (estimado)	Falta realizar pruebas de puesta en marcha	CORRECTO
PUERTAS	DORWIN / PLACCORR	COMPRA DIRECTA	-	-	12/2023 (estimado)	Falta colocar 8°, 9° y 10°	CORRECTO
CARPINTERIAS ALUMINIO	ANTOLICHE	Ajuste Alzado	Quincenal Contra Avance de Ejecución	05-10-2022 (estimado)	23/12/2023	Faltan colocar pocas hojas de los pisos superiores	CON DEMORA
ASCENSORES	SCHINDLER	COMPRA DIRECTA	50% Anticipo - Contra Avance de Ejecución	-	23/12/2023	-	CON DEMORA
PLACA ROCA DE YESO	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	23/1/2023	12/2023 (estimado)	-	CON DEMORA, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
MUEBLES DE COCINA Y FRENTE PLACARD	NOPLAC	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	1/3/2023	12/2023 (estimado)	-	EN PROCESO, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
SOLIDOS Y REVESTIMIENTOS	CATALESI	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	03/2023	12/2023 (estimado)	-	EN PROCESO
ZOCALOS	TABOADA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	25/9/2023	12/2023 (estimado)	-	EN EJECUCION
HERRERIAS (PASAMANOS DE ESCALERA)	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	1/11/2023 (estimado)	12/2023 (estimado)	-	EN EJECUCION
HERRERIAS (FACHADA)	CEDASA	Ajuste Alzado + Adicionales	Mensual Contra Avance de Ejecución	10/2023	12/2023 (estimado)	Faltan colgar Portones de Acceso	CORRECTO
AISLACIONES	FIBRA PLAST	Ajuste Alzado + Adicionales	-	01-05-2023 (estimado)	Finalizado	-	CORRECTO
MESADAS	COREXFO	Ajuste Alzado + Adicionales	20% Anticipo - Quincenal Contra Avance de Ejecución	06/2023	12/2023 (estimado)	Anticipo de 50% - Materiales y Mano de Obra	CON DEMORA, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
ARTEFACTOS DE ILUMINACION	(Según Modelo)	-	-	-	-	Materiales proporcionado por GAMACA - Instalación ANALITICA REGIONAL	CON DEMORA, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
PASAMANOS -DIVISORES DE BALCONES	HYALOTECNICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	08/2023	12/2023 (estimado)	-	CON DEMORA
ESPEJOS	HYALOTECNICA	Ajuste Alzado + Adicionales	Quincenal Contra Avance de Ejecución	08/2023	12/2023 (estimado)	-	CON DEMORA, AVANCE CONDICIONADO POR OTROS RUBROS
PAISAJISMO	VALERIA CAPUTO (Proyecto Paisaje) RAIN POINT (Riego)	-	-	-	-	-	CON DEMORA
HIGIENE Y SEGURIDAD	PROFESIONAL RESPONSABLE DE HYS.	Contrato Mediante GAMACA	-	10/5/2021	-	-	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 COCINAS - ACOPIO DE HORNOS ELECTRICOS.

•5° PISO



TERMINACIONES DE PISOS Y YESO.

9° PISO



TERMINACIONES DE PISOS Y YESO.

9° PISO



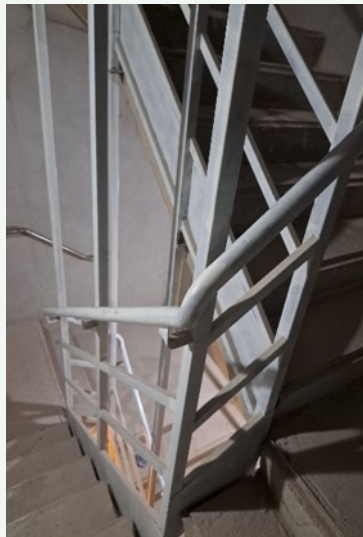


ESTACIONAMIENTO CUBIERTO

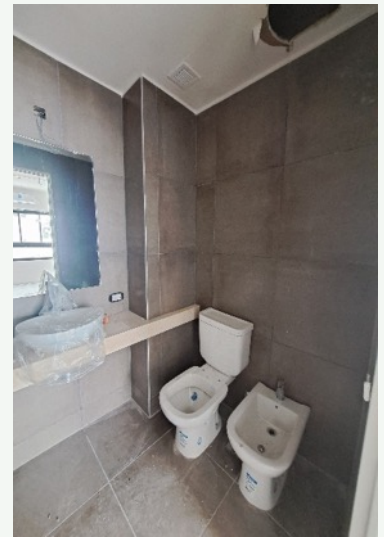
•1° PISO



ESTADO DE DEPARTAMENTOS EN  
3° PISO.



BARANDAS EN ESCALERA PRINCIPAL.



ESTADO DE DEPARTAMENTOS EN  
4° PISO.



TERMINACIONES EN COCINAS.

•5° PISO



TERMINACIONES EN COCINAS.

7° PISO



TERMINACIONES EN COCINAS.

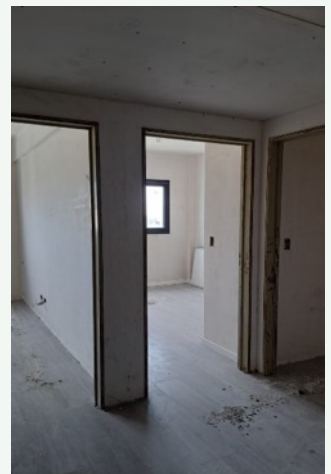
7° PISO



FACHADA  
PLANTA BAJA.



PASILLOS DE CIRCULACION  
6° PISO.



ESTADO DE DEPARTAMENTOS EN  
7° PISO.





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

Las terminaciones exteriores están en proceso de finalización con detalles menores. Los estándares de ejecución se encuentran dentro de parámetros aceptables, como a lo largo de los trimestres anteriores. Están en proceso de ejecución las terminaciones de los últimos pisos (8°-9°-10°) y la planta baja.

### 7- RECOMENDACIONES Y/O ADVERTENCIAS.

Es aconsejable que se prioricen e intensifiquen los trabajos de terminación en las unidades de los pisos superiores, a fin de lograr en la planta baja el necesario despeje de materiales, circulación e infraestructura de obra que garanticen la buena calidad de terminaciones en dicho sector.

## 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 (NOVIEMBRE 2023).

Hasta el momento y teniendo en cuenta el contexto, 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):

COSTO BASE CERO (SEP 2020)	Indice= 655,8		% AVANCE ESTIMADO Auditoria	CONTRATO	MONTO DE CONTRATO	MES BASE CONTRATO	INDICE (base / actual)	MONTO DE CONTRATO LLEVADO A VALOR BASE CERO	% DESVIO CONTRATADO vs. BASE (SEP 2020)	H= G / A - 1	H/G/AJSTE CAC		ESTIMACION VALOR INVERSION en AUDITORIA (NOVIEMBRE 2023)
	% inc.	% inc.									Indice= 675,2	COSTO TOTAL DE OBRA BASE NOVIEMBRE 2023	
1 Documentación y Trabajos preliminares	\$ 3.1M	0.60%	100.00%	B	\$ 3.1M	sep-2020	1.0000	\$ 3.1M	0.00%		\$ 32.1M	0.66%	\$ 32.1M
2 Montaje de tierra	\$ 2.1M	0.41%	100.00%	BIALCO	\$ 2.1M	Mar-2021	0.7315	\$ 1.5M	-28.55%		\$ 16.0M	0.33%	\$ 16.0M
3a Estructura de Hormigón Armado (M.aO)	\$ 56.2M	10.64%	100.00%	MEDRIC	\$ 60.1M	Jan-2021	0.7950	\$ 47.8M	-15.04%		\$ 494.2M	10.20%	\$ 494.2M
3b Estructura de Hormigón Armado (Material)	\$ 60.4M	11.68%	100.00%	VARIOS	\$ 67.4M	Feb-2022	0.4878	\$ 42.6M	-29.38%		\$ 441.2M	9.10%	\$ 441.2M
4a Mamposterías, Asilaciones, Contrapisos, Revoques, Vanos* (M.aO)	\$ 48.1M	9.30%	92.93%	CATALESI	\$ 104.3M	Oct-2021	0.5990	\$ 62.5M	-29.38%		\$ 646.5M	13.34%	\$ 600.8M
4b Alcantarilla (Material)	\$ 57.2M	11.06%	92.93%	VARIOS	\$ 57.2M	sep-2020	1.0000	\$ 57.2M	0.00%		\$ 591.8M	12.21%	\$ 590.0M
8a Colocación (Pisos y Revestimientos) M.aO	\$ 20.0M	3.87%	77.00%	CATALESI	\$ 20.0M	sep-2020	1.0000	\$ 20.0M	0.00%		\$ 206.9M	4.27%	\$ 156.2M
8b Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat (acopio parcial)	\$ 6.0M	1.16%	100.00%	AHC/Co	\$ 19.8M	dic-2022	0.2969	\$ 4.8M	-19.49%		\$ 50.0M	1.03%	\$ 50.0M
8c Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat	\$ 5.0M	0.97%	90.00%	N/D	\$ 5.0M	sep-2020	1.0000	\$ 5.0M	0.00%		\$ 51.7M	1.07%	\$ 46.6M
8d Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat (acopio parcial porc. y zocalos)	\$ 10.0M	1.93%	90.00%	ArDeCo/Usen/Oto	\$ 35.3M	feb-2023	0.2289	\$ 8.1M	-19.30%		\$ 83.5M	1.72%	\$ 75.1M
9a Yesería y Celosías	\$ 10.0M	1.93%	90.00%	CATALESI	\$ 27.1M	sep-2022	0.3666	\$ 9.9M	-6.87%		\$ 102.8M	2.12%	\$ 92.5M
9b Yesería (Material)	\$ 8.0M	1.50%	90.00%	N/D	\$ 8.0M	sep-2020	1.0000	\$ 8.0M	0.00%		\$ 82.8M	1.71%	\$ 74.5M
9c Celosías (Contribucion en Seco)	\$ 10.0M	1.93%	80.00%	ANALITICA REG	\$ 18.9M	Oct-2022	0.3359	\$ 8.3M	-38.59%		\$ 85.6M	1.85%	\$ 82.5M
10a Herrera - Rigas y portones	\$ 2.0M	0.39%	90.00%	SEDASA	\$ 13.7M	may-2023	0.0422	\$ 77.7K	-71.11%		\$ 6.0M	0.12%	\$ 5.4M
10b Herrera - Barandas balcones	\$ 1.5M	0.29%	90.00%	HYALOTECNIA	\$ 8.2M	may-2023	0.0422	\$ 44.5K	-77.93%		\$ 3.6M	0.07%	\$ 3.2M
10c Herrera (prevision restante)	\$ 4.5M	0.87%	90.00%	CATALESI/ANALITICA	\$ 4.5M	sep-2020	1.0000	\$ 4.5M	0.00%		\$ 46.6M	0.96%	\$ 41.9M
11 Pinturas	\$ 18.0M	3.48%	90.00%	GHALLU	\$ 56.9M	dic-2022	0.2569	\$ 14.6M	-18.20%		\$ 151.2M	3.12%	\$ 136.1M
12a Carpintería Madera (Marcos y Hojas Puertas)	\$ 1.5M	0.29%	100.00%	PLACORR	\$ 3.3M	junio-2022	0.3926	\$ 1.3M	-13.66%		\$ 13.4M	0.28%	\$ 13.4M
12b Muebles de Cocina	\$ 5.5M	1.06%	75.00%	NOFLAK	\$ 18.5M	nov-2022	0.2767	\$ 5.1M	-7.10%		\$ 52.9M	1.09%	\$ 39.7M
12d Marmol	\$ 8.5M	1.64%	55.00%	COREFLO	\$ 9.5M	sep-2020	1.0000	\$ 8.9M	0.00%		\$ 87.5M	1.81%	\$ 48.4M
12e Pizarras	\$ 4.0M	0.77%	55.00%	NOFLAK	\$ 11.8M	dic-2022	0.2569	\$ 3.0M	-23.89%		\$ 31.5M	0.65%	\$ 17.3M
12f Cocinas (comprobas)	\$ 0.0K	0.06%	100.00%	DOMEC	\$ 2.2M	may-2023	0.0422	\$ 1.2K	-69.61%		\$ 43.4K	0.02%	\$ 43.4K
12g Cocinas (prevision restante)	\$ 3.2M	0.62%	80.00%	N/D	\$ 3.2M	sep-2020	1.0000	\$ 3.2M	0.00%		\$ 33.1M	0.68%	\$ 26.5M
15a Carpinterías Metálicas (marcos y hojas de puertas)	\$ 3.0M	0.58%	100.00%	DORWIN	\$ 6.1M	junio-2022	0.3926	\$ 2.6M	-12.61%		\$ 27.1M	0.56%	\$ 27.1M
15b Carpinterías Aluminio	\$ 16.0M	3.09%	85.00%	ANTOLICHE	\$ 31.9M	ago-2022	0.3441	\$ 11.0M	-31.49%		\$ 113.4M	2.34%	\$ 96.4M
15c Espejos y vitros	\$ 9.0M	1.74%	0.00%	N/D	\$ 9.0M	sep-2020	1.0000	\$ 9.0M	0.00%		\$ 93.1M	1.92%	0
14a Instalación Sanitaria y Griferías (M.aO)	\$ 13.2M	2.55%	85.00%	GERDAJRI SRL	\$ 21.0M	Mar-2022	0.5089	\$ 10.6M	-19.49%		\$ 110.6M	2.28%	\$ 94.0M
14b Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Cafeteras y accesorios)	\$ 17.8M	3.44%	85.00%	GERDAJRI SRL	\$ 17.8M	sep-2020	1.0000	\$ 17.8M	0.00%		\$ 184.2M	3.80%	\$ 156.5M
14d Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Lusa Sanitaria)	\$ 3.0M	0.58%	100.00%	DREG SAS	\$ 6.9M	ago-2022	0.3676	\$ 2.5M	-16.53%		\$ 26.1M	0.54%	\$ 26.1M
14c Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Bombas)	\$ 5.0M	0.97%	100.00%	N/D	\$ 5.0M	sep-2020	1.0000	\$ 5.0M	0.00%		\$ 51.7M	1.07%	\$ 51.7M
14e Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Griferías)	\$ 5.0M	0.97%	100.00%	N/D	\$ 5.0M	sep-2020	1.0000	\$ 5.0M	0.00%		\$ 51.7M	1.07%	\$ 51.7M
15 Instalación de gas	\$ 13.0M	2.51%	95.00%	GERDAJRI SRL	\$ 13.0M	sep-2020	1.0000	\$ 13.0M	0.00%		\$ 134.5M	2.78%	\$ 127.8M
16a Instalación termomecánica (Aire Acondicionado Mat y MDO)	\$ 2.0M	0.39%	100.00%	REFRIG AUB	\$ 9.1M	ago-2022	0.3441	\$ 3.1M	-66.56%		\$ 32.4M	0.67%	\$ 32.4M
16b Instalación termomecánica (Cafeteras)	\$ 2.0M	0.39%	100.00%	TRIANG / PESA	\$ 9.0M	ago-2022	0.3441	\$ 3.1M	-66.53%		\$ 31.9M	0.66%	\$ 31.9M
16c Instalación termomecánica (Calefacción)	\$ 1.0M	0.19%	100.00%	ESPARRCA	\$ 2.2M	ago-2022	0.3441	\$ 1.3M	-32.27%		\$ 13.7M	0.29%	\$ 13.7M
17a Instalación eléctrica (M.aO) - (seguido adicional informe 03)	\$ 16.6M	3.26%	90.00%	ANALITICA REG	\$ 15.9M	sep-2021	0.5797	\$ 9.2M	-44.16%		\$ 95.7M	1.97%	\$ 86.1M
17b Instalación eléctrica (Material)	\$ 24.8M	4.80%	90.00%	VARIOS	\$ 24.8M	sep-2020	1.0000	\$ 24.8M	0.00%		\$ 287.0M	5.30%	\$ 281.3M
18 Instalación contra incendio	\$ 3.0M	0.58%	90.00%	GERDAJRI SRL	\$ 3.0M	sep-2020	1.0000	\$ 3.0M	0.00%		\$ 31.0M	0.64%	\$ 27.9M
19 Sistema de transporte	\$ 13.0M	2.51%	90.00%	SCHINDLER	\$ 11.3M	junio-2022	0.3676	\$ 4.2M	-48.06%		\$ 43.0M	0.89%	\$ 38.7M
20a Vanos - Impermeabilización balcones	\$ 1.5M	0.29%	95.00%	FIBRAPLUS	\$ 6.6M	dic-2022	0.2569	\$ 1.7M	-13.61%		\$ 17.6M	0.36%	\$ 16.7M
20b Vanos*	\$ 23.1M	4.47%	95.00%	N/D	\$ 23.1M	sep-2020	1.0000	\$ 23.1M	0.00%		\$ 239.1M	4.93%	\$ 227.1M
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 517.1M</b>		<b>90.00%</b>					<b>\$ 468.4M</b>	<b>-9.43%</b>		<b>\$ 4845.9M</b>		<b>\$ 4354.7M</b>

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

Esta planilla, permite arribar a las siguientes consideraciones:

- Se estima un valor total de inversión hasta el momento de **\$4354,7** millones de pesos (base Noviembre 2023)
- Se calcula un avance global a partir del progreso porcentual de cada rubro y su incidencia en el costo total, de un **90,09%**.

### 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 \$4354,7 millones de pesos (base Noviembre 2023) 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:

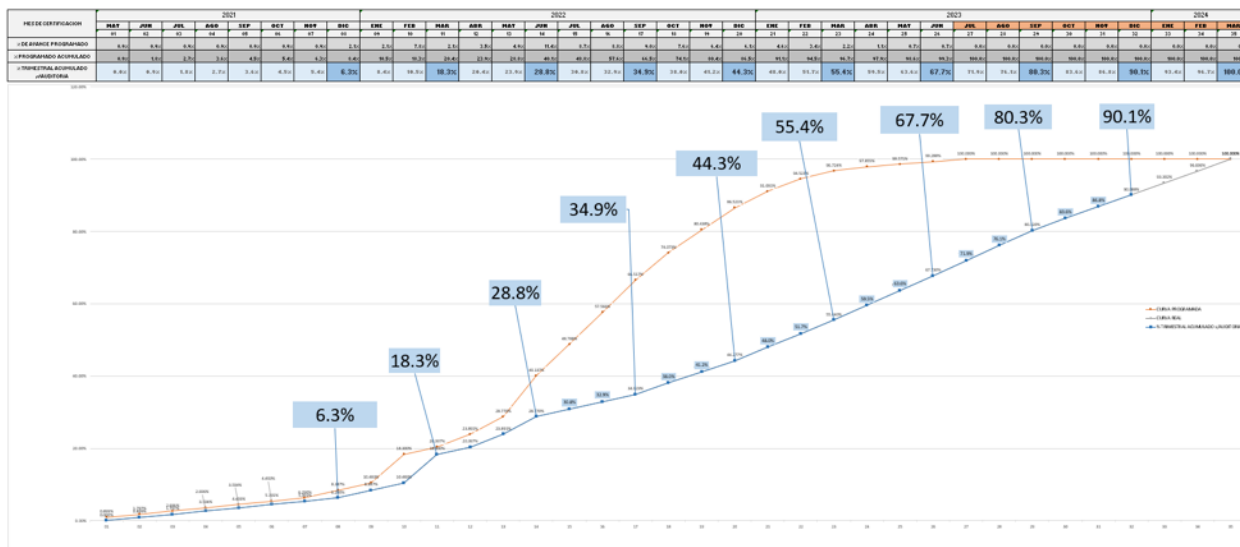
- **6,29%:** Establecido por el análisis del Informe N°00 Inicial comprendido desde el Inicio de Obra hasta el mes de Diciembre de 2021.
- **18,30%:** Establecido por el análisis del Informe N°01 (Enero – Febrero – Marzo 2022).
- **28,77%:** Establecido por el análisis del Informe N°02 (Abril – Mayo – 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 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.

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 ha avanzado manteniendo la calidad y también el gerenciamiento en todo el proceso y en especial en los últimos meses fue correcto, el grado de avance actual y la tendencia, indican que el hito de finalización de obra (Diciembre 2023), presentado en la última programación aportada por la Dirección de Obra, ya no es alcanzable.

Tal como se anticipó en el anterior informe, dicha programación presentaba un escenario de producción exigente y de ajustado cumplimiento. Es recomendable que la Dirección de Obra presente oficialmente un nuevo y definitivo plan de trabajo, aplicando formato de “punch list” pormenorizado, con fechas zona por zona. También es sugerencia que, el seguimiento de estos listados de terminación, queden a cargo de una cuadrilla específica, con los recursos necesarios.

**CONCLUSIONES**

Desde nuestra apreciación, siguiendo la tendencia de avance de los últimos 18 meses, contemplando la ralentización que naturalmente se produce en la etapa de terminaciones y considerando el momento del año, es posible estimar un plazo de 3 meses para estar en condiciones de entregar unidades. Es crucial en esta etapa, el seguimiento de la puesta en marcha de los diferentes sistemas que integran al edificio (provisión de agua, ascensores, electricidad, etc.)

**ANEXOS:**

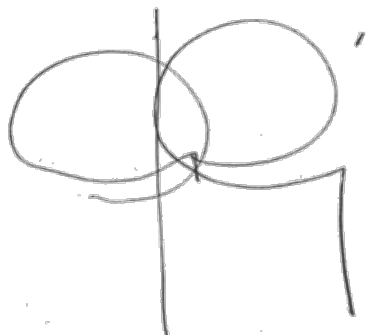
**Anexo 01** (01\_Seguimiento de costos a partir del Análisis Inicial.pdf)

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**  
OCTUBRE - NOVIEMBRE - DICIEMBRE 2023

	A		B	C	D	E	F	G=D*F	H=G/A-1	I=G*AJUSTE CAC	ESTIMACION VALOR INVERSION s/AUDITORIA (NOVIEMBRE 2023)	
	Indice= 655.8		% AVANCE ESTIMADO Auditoria	CONTRATO	MONTO DE CONTRATO	MES BASE CONTRATO	INDICE (base / actual)	MONTO DE CONTRATO LLEVADO A BASE CERO	% DESVIO vs. BASE (SEP 2020)	Indice= 6785.2		
	COSTO BASE CERO (SEP. 2020)	% inc.								COSTO TOTAL DE OBRA BASE NOVIEMBRE 2023		
1 Documentación y Trabajos preliminares	\$ 3.1M	0.60%	100.00%	SI	\$ 3.1M	sep-2020	1.0000	\$ 3.1M	0.00%	\$ 32.1M	0.66%	\$ 32.1M
2 Movimientos de tierra	\$ 2.1M	0.41%	100.00%	BIALCO	\$ 2.1M	Mar-2021	0.7313	\$ 1.5M	-26.55%	\$ 16.0M	0.33%	\$ 16.0M
3a Estructura de Hormigón Armado (MdO)	\$ 56.2M	10.87%	100.00%	MEDRIC	\$ 60.1M	Jan-2021	0.7950	\$ 47.8M	-15.04%	\$ 494.2M	10.20%	\$ 494.2M
3b Estructura de Hormigón Armado (Material)	\$ 60.4M	11.68%	100.00%	VARIOS	\$ 87.4M	Feb-2022	0.4878	\$ 42.6M	-29.38%	\$ 441.2M	9.10%	\$ 441.2M
4a Mamposterías, Aislaciones, Contrapisos, Revoques, Varios* (MdO)	\$ 48.1M	9.30%	92.93%	CATALESI	\$ 104.3M	Oct-2021	0.5990	\$ 62.5M	29.93%	\$ 646.5M	13.34%	\$ 600.8M
4b Albañilería (Material)	\$ 57.2M	11.06%	92.93%	VARIOS	\$ 57.2M	sep-2020	1.0000	\$ 57.2M	0.00%	\$ 591.8M	12.21%	\$ 550.0M
8a Colocacion (Pisos y Revestimientos) MdO	\$ 20.0M	3.87%	77.00%	CATALESI	\$ 20.0M	sep-2020	1.0000	\$ 20.0M	0.00%	\$ 206.9M	4.27%	\$ 159.3M
8b Colocacion (Pisos y Revestimientos) Mat(acopio parcial)	\$ 6.0M	1.16%	100.00%	ArDeCo	\$ 18.8M	dic-2020	0.2569	\$ 4.8M	-19.49%	\$ 50.0M	1.03%	\$ 50.0M
8c Colocacion (Pisos y Revestimientos) Mat	\$ 5.0M	0.97%	90.00%	N/D	\$ 5.0M	sep-2020	1.0000	\$ 5.0M	0.00%	\$ 51.7M	1.07%	\$ 46.6M
8d Colocacion (Pisos y Revestimientos) Mat(acopio parcial porc. y zocalos)	\$ 10.0M	1.93%	90.00%	ArDeCo/ucson/Otro	\$ 35.3M	feb-2023	0.2289	\$ 8.1M	-19.30%	\$ 83.5M	1.72%	\$ 75.1M
9a Yeseria y Cielorrasos	\$ 10.0M	1.93%	90.00%	CATALESI	\$ 27.1M	sep-2022	0.3666	\$ 9.9M	-0.67%	\$ 102.8M	2.12%	\$ 92.5M
9b Yeseria (Material)	\$ 8.0M	1.55%	90.00%	N/D	\$ 8.0M	sep-2020	1.0000	\$ 8.0M	0.00%	\$ 82.8M	1.71%	\$ 74.5M
9c Cielorrasos (Construccion en Seco)	\$ 10.0M	1.93%	80.00%	ANALITICA REG.	\$ 18.9M	Oct-2022	0.3359	\$ 6.3M	-36.59%	\$ 65.6M	1.35%	\$ 52.5M
10a Herreria - Rejas y porbones	\$ 2.0M	0.39%	90.00%	SEDASA	\$ 13.7M	may-2023	0.0422	577.7K	-71.11%	\$ 6.0M	0.12%	\$ 5.4M
10b Herreria - Barandas balcones	\$ 1.5M	0.29%	90.00%	HYALOTECNIA	\$ 4.2M	may-2023	0.0422	344.5K	-77.03%	\$ 3.6M	0.07%	\$ 3.2M
10c Herreria (prevision restante)	\$ 4.5M	0.87%	90.00%	CATALESI/ANALITICA	\$ 4.5M	sep-2020	1.0000	\$ 4.5M	0.00%	\$ 46.6M	0.96%	\$ 41.9M
11 Pinturas	\$ 18.0M	3.48%	90.00%	GHALU	\$ 56.9M	dic-2022	0.2569	\$ 14.6M	-18.80%	\$ 151.2M	3.12%	\$ 136.1M
12a Carpinterías Madera (Marcos y hojas Puertas)	\$ 1.5M	0.29%	100.00%	PLACCORR	\$ 3.3M	junio-2022	0.3926	\$ 1.3M	-13.66%	\$ 13.4M	0.28%	\$ 13.4M
12c Muebles de Cocina	\$ 5.5M	1.06%	75.00%	NOPLAK	\$ 18.5M	nov-2022	0.2767	\$ 5.1M	-7.10%	\$ 52.9M	1.09%	\$ 39.7M
12d Armol	\$ 8.5M	1.64%	55.00%	COREXFLO	\$ 8.5M	sep-2020	1.0000	\$ 8.5M	0.00%	\$ 87.9M	1.81%	\$ 48.4M
12e Placards	\$ 4.0M	0.77%	55.00%	NOPLAK	\$ 11.8M	dic-2022	0.2569	\$ 3.0M	-23.89%	\$ 31.5M	0.65%	\$ 17.3M
12f Cocinas (compradas)	\$ 300.0K	0.06%	100.00%	DOMEC	\$ 2.2M	may-2023	0.0422	91.2K	-69.61%	943.4K	0.02%	943.4K
12g Cocinas (prevision restante)	\$ 3.2M	0.62%	80.00%	N/D	\$ 3.2M	sep-2020	1.0000	\$ 3.2M	0.00%	\$ 33.1M	0.68%	\$ 26.5M
13a Carpinterías Metálicas (marcos y hojas de puertas)	\$ 3.0M	0.58%	100.00%	DORWIN	\$ 6.7M	junio-2022	0.3926	\$ 2.6M	-12.61%	\$ 27.1M	0.56%	\$ 27.1M
13b Carpinterías Aluminio	\$ 16.0M	3.09%	85.00%	ANTOLICHE	\$ 31.9M	ago-2022	0.3441	\$ 11.0M	-31.49%	\$ 113.4M	2.34%	\$ 96.4M
13c Espejos y vidrios	\$ 9.0M	1.74%	0.00%	N/D	\$ 9.0M	sep-2020	1.0000	\$ 9.0M	0.00%	\$ 93.1M	1.92%	0
14a Instalación Sanitaria y Griferías (MdO)	\$ 13.2M	2.55%	85.00%	GERDAJRI SRL	\$ 21.0M	Mar-2022	0.5089	\$ 10.7M	-19.04%	\$ 110.6M	2.28%	\$ 94.0M
14b Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Cañerías y accesorios)	\$ 17.8M	3.44%	85.00%	GERDAJRI SRL	\$ 17.8M	sep-2020	1.0000	\$ 17.8M	0.00%	\$ 184.2M	3.80%	\$ 156.5M
14b1 Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Losa Sanitaria)	\$ 3.0M	0.58%	100.00%	DREC SAS	\$ 6.9M	julio-2022	0.3676	\$ 2.5M	-16.03%	\$ 26.1M	0.54%	\$ 26.1M
14b2 Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Bombas)	\$ 5.0M	0.97%	100.00%	N/D	\$ 5.0M	sep-2020	1.0000	\$ 5.0M	0.00%	\$ 51.7M	1.07%	\$ 51.7M
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%	\$ 51.7M	1.07%	\$ 51.7M
15 Instalación de gas	\$ 13.0M	2.51%	95.00%	GERDAJRI SRL	\$ 13.0M	sep-2020	1.0000	\$ 13.0M	0.00%	\$ 134.5M	2.78%	\$ 127.8M
16a Instalación termomecánica (Aire Acondicionado Mat y MDO)	\$ 2.0M	0.39%	100.00%	REFRIG. AJB	\$ 9.1M	ago-2022	0.3441	\$ 3.1M	56.56%	\$ 32.4M	0.67%	\$ 32.4M
16b Instalación termomecánica (Calderas)	\$ 2.0M	0.39%	100.00%	TRIANG. /PEISA	\$ 9.0M	ago-2022	0.3441	\$ 3.1M	54.03%	\$ 31.9M	0.66%	\$ 31.9M
16c Instalación termomecánica (Calentación)	\$ 1.0M	0.19%	100.00%	ESPARCIA	\$ 3.9M	ago-2022	0.3441	\$ 1.3M	32.73%	\$ 13.7M	0.28%	\$ 13.7M
17a Instalación eléctrica (MdO) - (agregado adicional informe US)	\$ 16.8M	3.20%	90.00%	ANALITICA REG.	\$ 15.9M	sep-2021	0.5797	\$ 9.2M	-44.16%	\$ 95.7M	1.97%	\$ 86.1M
17b Instalación eléctrica (Material)	\$ 24.8M	4.80%	90.00%	VARIOS	\$ 24.8M	sep-2020	1.0000	\$ 24.8M	0.00%	\$ 257.0M	5.30%	\$ 231.3M
18 Instalación contra incendio	\$ 3.0M	0.58%	90.00%	GERDAJRI SRL	\$ 3.0M	sep-2020	1.0000	\$ 3.0M	0.00%	\$ 31.0M	0.64%	\$ 27.9M
19 Sistema de transporte	\$ 13.0M	2.51%	90.00%	SCHINDLER	\$ 11.3M	julio-2022	0.3676	\$ 4.2M	-68.06%	\$ 43.0M	0.89%	\$ 38.7M
20a Varios - Impermeabilizacion balcones	\$ 1.5M	0.29%	95.00%	FIBRAPLAS	\$ 6.6M	dic-2022	0.2569	\$ 1.7M	13.31%	\$ 17.6M	0.36%	\$ 16.7M
20b Varios*	\$ 23.1M	4.47%	95.00%	N/D	\$ 23.1M	sep-2020	1.0000	\$ 23.1M	0.00%	\$ 239.1M	4.93%	\$ 227.1M
	\$ 517.1M		90.09%		\$ 468.4M		-9.43%	\$ 4845.9M		\$ 4354.7M		

**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 Provisional / con compras en proceso

Base CAC Gral.  
Base CAC MdO.



**ANEXO 02**  
**02\_Curva de Avances Porcentuales**

**OLIDEN 07**

MES DE CERTIFICACION	2021								2022												2023												2024		
	MAY 01	JUN 02	JUL 03	AGO 04	SEP 05	OCT 06	NOV 07	DIC 08	ENE 09	FEB 10	MAR 11	ABR 12	MAY 13	JUN 14	JUL 15	AGO 16	SEP 17	OCT 18	NOV 19	DIC 20	ENE 21	FEB 22	MAR 23	ABR 24	MAY 25	JUN 26	JUL 27	AGO 28	SEP 29	OCT 30	NOV 31	DIC 32	ENE 33	FEB 34	MAR 35
% DE AVANCE PROGRAMADO	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	2.1%	2.1%	7.8%	2.1%	3.5%	4.9%	11.4%	8.7%	8.8%	9.0%	7.6%	6.4%	6.1%	4.6%	3.4%	2.2%	1.1%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
% PROGRAMADO ACUMULADO	0.9%	1.8%	2.7%	3.6%	4.5%	5.4%	6.3%	8.4%	10.5%	18.3%	20.4%	23.9%	28.8%	40.1%	48.8%	57.6%	66.5%	74.1%	80.4%	86.5%	91.1%	94.5%	96.7%	97.8%	98.6%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
% TRIMESTRAL ACUMULADO s/AUDITORIA	0.8%	0.9%	1.8%	2.7%	3.6%	4.2%	5.4%	6.3%	8.4%	10.5%	18.3%	20.4%	23.9%	28.8%	30.8%	32.9%	34.9%	38.0%	41.2%	44.3%	48.0%	51.7%	55.4%	59.5%	63.6%	67.7%	71.9%	76.1%	80.3%	83.8%	86.8%	90.1%	93.4%	96.7%	100.0%

