

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de Julio 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°:10

PROYECTO:

OLIDEN 07 | Liniers – CABA

TRIMESTRE AUDITADO:

**ABRIL – MAYO – JUNIO 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, Abril, Mayo y Junio 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

Se ha observado el avance de ejecución de los siguientes rubros, los únicos pendientes.

- PINTURA.
- YESERÍA.
- ZÓCALOS.
- PISOS.
- 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 y con Demoras:

RUBRO	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	OBSERVACIONES	CONSIDERACION DE RENDIMIENTO
INST. ELECTRICA	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	Faltan detalles de terminacion	CON DEMORA
ALBAÑILERIA	CATALESI	Falta ejecución en Planta Baja	CON DEMORA
YESERIA	CATALESI	Falta Planta Baja	CON DEMORA
MOVIMIENTO DE SUELO	BIALCO	-	CORRECTO (Finalizado)
INST. SANITARIAS	GERDAJRI SRL	-	CORRECTO (Finalizado)
CALEFACCION	ESPARCIA	-	CORRECTO (Finalizado)
CALEFACCION (CALDERAS)	TRIANGULAR / PEISA	-	CORRECTO (Finalizado)
LOSA SANITARIA	DREC SAS	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
BOMBAS	WILO	-	CORRECTO (Finalizado)
GRIFERIAS	-	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
TERMOMECANICA (A.A.)	REFRIGERACION A.J.B.	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
PUERTAS	DORWIN / PLACCORR	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
CARPINTERIAS ALUMINIO	ANTOLICHE	-	CORRECTO (Finalizado)
ASCENSORES	SCHINDLER	-	CORRECTO (Finalizado)
PLACA ROCA DE YESO	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
MUEBLES DE COCINA Y FRENTE PLACARD	NOPLAC	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
SOLIDOS Y REVESTIMIENTOS	CATALESI	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
ZOCALOS	TABOADA	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
HERRERIAS (PASAMANOS DE ESCALERA)	ANALITICA REGIONAL ESTRATEGICA	-	CORRECTO (Finalizado)
HERRERIAS (FACHADA)	CEDASA	-	CORRECTO (Finalizado)
AISLACIONES	FIBRA PLAST	-	CORRECTO (Finalizado)
MESADAS	COREXFLO	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
ARTEFACTOS DE ILUMINACION	PROVEEDORES VARIOS	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
PASAMANOS -DIVISORES DE BALCONES	HYALOTECNICA	-	CORRECTO (Finalizado)
ESPEJOS	HYALOTECNICA	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
PAISAJISMO	VALERIA CAPUTO (Proyecto Paisaje)	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
	RAIN POINT (Riego)		CON DEMORA
DETECCION DE INCENDIO	ELCA	Falta colocación condicionada por otros Rubros	CON DEMORA
LIMPIEZA DE DEPTOS	SALE EL SOL SRL	-	CORRECTO (Finalizado)
HIGIENE Y SEGURIDAD	PROFESIONAL RESPONSIBLE DE HYS.	-	CORRECTO (Finalizado)

Los Rubros descriptos que se encuentran con Demoras, están condicionados por terminaciones de otros rubros precedentes.

## 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.

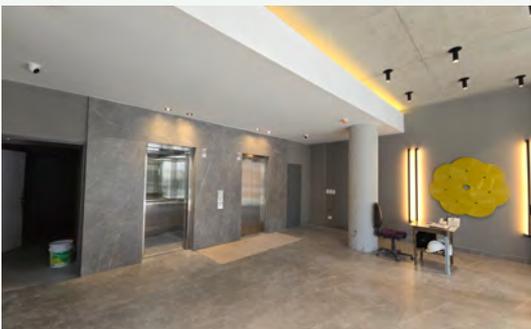
La documentación escrita ha sido evaluada durante el proceso de obra por esta Auditoria, sin observaciones relevantes.

### 5- REGISTRO FOTOGRAFICO DE LO EJECUTADO



#### TERMINACIONES EN HALL DE ACCESO AL EDIFICIO

- PLANTA BAJA



HALL DE ACCESO.  
PLANTA BAJA



LOCAL COMERCIAL ESQUINA.  
PLANTA BAJA



ESTACIONAMIENTO CUBIERTO

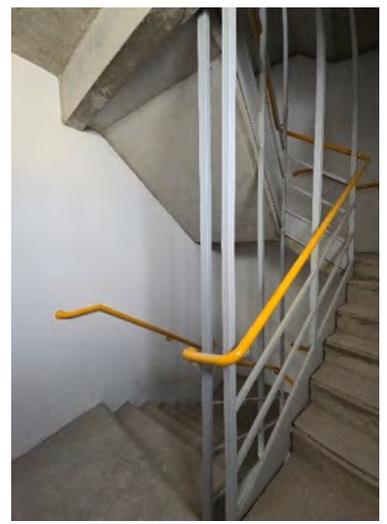
• 1° PISO



CAJA DE ESCALERA PRINCIPAL  
8° PISO



PASILLO DE ACCESO A DEPTOS.  
9° PISO



CAJA DE ESCALERA PRINCIPAL  
7° PISO



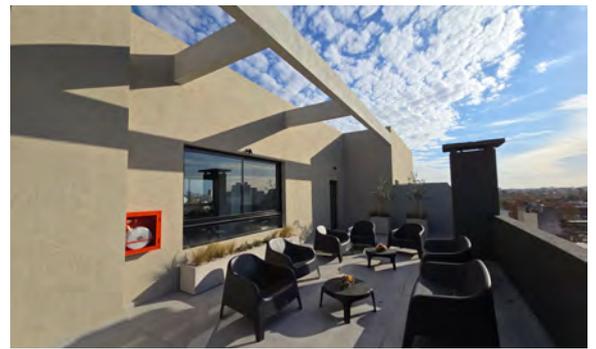
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES (SUM).

• 10° PISO



SALÓN DE USOS MÚLTIPLES (SUM).

10° PISO



TERRAZAS CON PARRILLA

10° PISO



FACHADA CONTRAFRENTE  
PLANTA BAJA.



FACHADA CONTRAFRENTE  
5° PISO.



FACHADA FRENTE  
PLANTA BAJA.



DEPARTAMENTO ESQUINA. TERMINACIONES

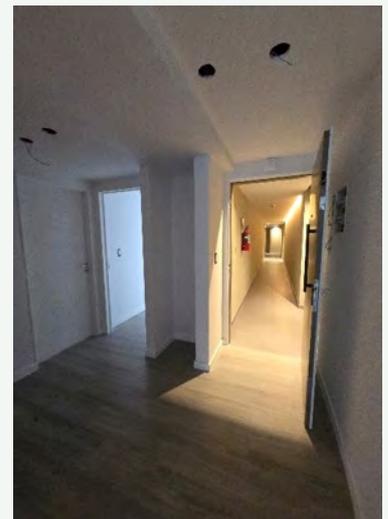
•5° PISO



TERMINACIONES EN DEPTO.  
5° PISO.



TERMINACIONES EN DEPTO.  
5° PISO.



TERMINACIONES EN DEPTO.  
5° PISO.



TAREAS DE YESERIA EN DEPARTAMENTOS.

•9° PISO.



TAREAS DE YESERIA EN DEPARTAMENTOS.

9° PISO.



TAREAS DE YESERIA EN DEPARTAMENTOS.

9° PISO.

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

La ejecución se encuentra dentro de parámetros aceptables de calidad, como a lo largo de los trimestres anteriores.

### 7- RECOMENDACIONES Y/O ADVERTENCIAS.

Aunque estén realizándose trabajos, se recomienda hacer orden y limpieza en los pisos con tareas pendientes (PB, 8vo y 9no).

## 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 (MAYO 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 ABRIL - MAYO - JUNIO 2024		A Indicador 855.8		B % AVANCE ESTIMADO Auditoría		C CONTRATO		D MONTO DE CONTRATO		E MES BASE CONTRATO		F INDICE Base / Actual		G-D'F MONTO DE CONTRATO LLEVADO A BASE CERO		H-D'F-A-1 % DESVIO CONTRATADO vs. BASE (SEP 2020)		I-D'ALISTE CAC Indicador 1247.4 COSTO TOTAL DE OBRA BASE MAYO 2024		ESTIMACION VALOR INVERSION s/AUDITORIA (MAYO 2024)	
		COSTO BASE CERO (SEP. 2020)	% Inc.																		
1	Docuimentación y Trámites preliminares	\$ 5,1M	0,00%	100,00%		SI	\$ 5,1M	sep-2020	1,000	\$ 5,1M	0,00%		\$ 5,1M	0,00%	\$ 5,1M	0,00%	\$ 5,1M	\$ 5,1M	\$ 5,1M	\$ 5,1M	\$ 5,1M
2	Muestras de tierra	\$ 2,1M	0,41%	100,00%		BIALCO	\$ 2,1M	mar-2021	0,7318	\$ 1,5M	-28,50%		\$ 1,5M	-28,50%	\$ 1,5M	-28,50%	\$ 1,5M	\$ 1,5M	\$ 1,5M	\$ 1,5M	\$ 1,5M
3a	Estructura de Hormigón Armado (Mód)	\$ 56,2M	10,87%	100,00%		MEDIC	\$ 60,1M	ene-2021	1,0690	\$ 47,8M	-15,40%		\$ 47,8M	-15,40%	\$ 47,8M	-15,40%	\$ 47,8M	\$ 47,8M	\$ 47,8M	\$ 47,8M	\$ 47,8M
3b	Estructura de Hormigón Armado (Material)	\$ 60,4M	11,66%	100,00%		VARIOS	\$ 67,5M	feb-2022	1,1175	\$ 42,6M	-29,38%		\$ 42,6M	-29,38%	\$ 42,6M	-29,38%	\$ 42,6M	\$ 42,6M	\$ 42,6M	\$ 42,6M	\$ 42,6M
4a	Mamposterías, Adiciones, Contravos, Revopos, Vanos* (Mód)	\$ 48,1M	9,20%	100,00%		CATALES	\$ 104,5M	oct-2021	2,1728	\$ 62,8M	29,83%		\$ 62,8M	29,83%	\$ 62,8M	29,83%	\$ 62,8M	\$ 62,8M	\$ 62,8M	\$ 62,8M	\$ 62,8M
4b	Alcalofina (Material)	\$ 57,2M	11,00%	100,00%		VARIOS	\$ 57,2M	sep-2020	1,000	\$ 57,2M	0,00%		\$ 57,2M	0,00%	\$ 57,2M	0,00%	\$ 57,2M	\$ 57,2M	\$ 57,2M	\$ 57,2M	\$ 57,2M
8a	Colocación (Pisos y Revestimientos) MGD	\$ 20,0M	3,87%	100,00%		CATALES	\$ 20,0M	sep-2020	1,000	\$ 20,0M	0,00%		\$ 20,0M	0,00%	\$ 20,0M	0,00%	\$ 20,0M	\$ 20,0M	\$ 20,0M	\$ 20,0M	\$ 20,0M
8b	Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat (acopio parcial)	\$ 5,0M	1,95%	100,00%		AdCoG	\$ 5,0M	dic-2022	0,2586	\$ 4,8M	-10,40%		\$ 4,8M	-10,40%	\$ 4,8M	-10,40%	\$ 4,8M	\$ 4,8M	\$ 4,8M	\$ 4,8M	\$ 4,8M
8c	Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat	\$ 5,5M	0,97%	100,00%		N/D	\$ 5,5M	sep-2020	1,000	\$ 5,5M	0,00%		\$ 5,5M	0,00%	\$ 5,5M	0,00%	\$ 5,5M	\$ 5,5M	\$ 5,5M	\$ 5,5M	\$ 5,5M
8d	Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat (acopio parcial porc. y zocales)	\$ 10,0M	1,93%	100,00%		AdCoG/Ubaco/Ofm	\$ 18,4M	feb-2023	0,2286	\$ 6,1M	-39,64%		\$ 6,1M	-39,64%	\$ 6,1M	-39,64%	\$ 6,1M	\$ 6,1M	\$ 6,1M	\$ 6,1M	\$ 6,1M
9a	Yesería y Calafateos	\$ 10,0M	1,93%	100,00%		CATALES	\$ 27,1M	ago-2022	0,3686	\$ 9,9M	-40,67%		\$ 9,9M	-40,67%	\$ 9,9M	-40,67%	\$ 9,9M	\$ 9,9M	\$ 9,9M	\$ 9,9M	\$ 9,9M
9b	Yesería (Material)	\$ 8,0M	1,53%	100,00%		N/D	\$ 8,0M	sep-2020	1,000	\$ 8,0M	0,00%		\$ 8,0M	0,00%	\$ 8,0M	0,00%	\$ 8,0M	\$ 8,0M	\$ 8,0M	\$ 8,0M	\$ 8,0M
3c	Concreto (Construcción en Seco)	\$ 10,0M	1,93%	100,00%		ANALITICA REG	\$ 18,5M	oct-2022	0,3399	\$ 6,3M	-36,59%		\$ 6,3M	-36,59%	\$ 6,3M	-36,59%	\$ 6,3M	\$ 6,3M	\$ 6,3M	\$ 6,3M	\$ 6,3M
10a	Herrera - Hojas y portones	\$ 2,0M	0,39%	100,00%		SEDA	\$ 13,7M	may-2023	0,6514	703,56	64,83%		\$ 703,56	64,83%	\$ 703,56	64,83%	\$ 703,56	\$ 703,56	\$ 703,56	\$ 703,56	\$ 703,56
10b	Herrera - Barrotes balcones	\$ 1,5M	0,29%	100,00%		MALTECHINA	\$ 3,2M	may-2023	0,6514	416,54	-72,03%		\$ 416,54	-72,03%	\$ 416,54	-72,03%	\$ 416,54	\$ 416,54	\$ 416,54	\$ 416,54	\$ 416,54
10c	Herrera (prevision realista)	\$ 4,5M	0,87%	100,00%		CATALES/ANALITICA	\$ 4,5M	sep-2020	1,000	\$ 4,5M	0,00%		\$ 4,5M	0,00%	\$ 4,5M	0,00%	\$ 4,5M	\$ 4,5M	\$ 4,5M	\$ 4,5M	\$ 4,5M
11	Pinturas	\$ 18,0M	3,48%	100,00%		GHUL	\$ 26,0M	dic-2022	0,2586	\$ 14,6M	-18,80%		\$ 14,6M	-18,80%	\$ 14,6M	-18,80%	\$ 14,6M	\$ 14,6M	\$ 14,6M	\$ 14,6M	\$ 14,6M
12a	Carpinterías Madera (Marcos y hojas Puertas)	\$ 1,5M	0,29%	100,00%		PLACDOR	\$ 3,3M	junio-2022	0,3626	\$ 1,3M	-13,66%		\$ 1,3M	-13,66%	\$ 1,3M	-13,66%	\$ 1,3M	\$ 1,3M	\$ 1,3M	\$ 1,3M	\$ 1,3M
12b	Muebles de Cocina	\$ 9,5M	1,82%	100,00%		NOPLAK	\$ 19,3M	nov-2022	0,2787	\$ 5,1M	-47,16%		\$ 5,1M	-47,16%	\$ 5,1M	-47,16%	\$ 5,1M	\$ 5,1M	\$ 5,1M	\$ 5,1M	\$ 5,1M
12c	Muebles	\$ 8,5M	1,64%	100,00%		COREFLO	\$ 8,5M	sep-2020	1,000	\$ 8,5M	0,00%		\$ 8,5M	0,00%	\$ 8,5M	0,00%	\$ 8,5M	\$ 8,5M	\$ 8,5M	\$ 8,5M	\$ 8,5M
12d	Picardie	\$ 4,0M	0,77%	100,00%		NOPLAK	\$ 11,8M	dic-2022	0,2586	\$ 3,0M	-23,69%		\$ 3,0M	-23,69%	\$ 3,0M	-23,69%	\$ 3,0M	\$ 3,0M	\$ 3,0M	\$ 3,0M	\$ 3,0M
12e	Cochinas (compuetas)	\$ 20,0M	3,87%	100,00%		DOMEG	\$ 2,2M	may-2023	0,6514	111,0K	42,09%		\$ 111,0K	42,09%	\$ 111,0K	42,09%	\$ 111,0K	\$ 111,0K	\$ 111,0K	\$ 111,0K	\$ 111,0K
13a	Cochinas (prevision realista)	\$ 3,5M	0,66%	100,00%		N/D	\$ 3,5M	sep-2020	1,000	\$ 3,5M	0,00%		\$ 3,5M	0,00%	\$ 3,5M	0,00%	\$ 3,5M	\$ 3,5M	\$ 3,5M	\$ 3,5M	\$ 3,5M
13b	Carpinterías Aluminio	\$ 16,0M	3,09%	100,00%		DORWIN	\$ 6,7M	junio-2022	0,3626	\$ 2,8M	-12,61%		\$ 2,8M	-12,61%	\$ 2,8M	-12,61%	\$ 2,8M	\$ 2,8M	\$ 2,8M	\$ 2,8M	\$ 2,8M
13c	Espesos y vidios	\$ 3,0M	1,4%	100,00%		ANTOUCHE	\$ 27,2M	ago-2022	0,3441	\$ 11,0M	-31,69%		\$ 11,0M	-31,69%	\$ 11,0M	-31,69%	\$ 11,0M	\$ 11,0M	\$ 11,0M	\$ 11,0M	\$ 11,0M
14a	Instalación Sanitaria y Grifos (Mód)	\$ 13,2M	2,52%	100,00%		N/D	\$ 13,2M	sep-2020	1,000	\$ 13,2M	0,00%		\$ 13,2M	0,00%	\$ 13,2M	0,00%	\$ 13,2M	\$ 13,2M	\$ 13,2M	\$ 13,2M	\$ 13,2M
14b	Instalación Sanitaria y Grifos (Material, Cafeteras y accesorios)	\$ 17,8M	3,44%	100,00%		GERUJARI SRL	\$ 27,0M	mar-2022	0,5089	\$ 10,1M	-43,34%		\$ 10,1M	-43,34%	\$ 10,1M	-43,34%	\$ 10,1M	\$ 10,1M	\$ 10,1M	\$ 10,1M	\$ 10,1M
14c	Instalación Sanitaria y Grifos (Material, Lora Sanitaria)	\$ 3,3M	0,63%	100,00%		GERUJARI SRL	\$ 17,8M	sep-2020	1,000	\$ 17,8M	0,00%		\$ 17,8M	0,00%	\$ 17,8M	0,00%	\$ 17,8M	\$ 17,8M	\$ 17,8M	\$ 17,8M	\$ 17,8M
14d	Instalación Sanitaria y Grifos (Material, Bombas)	\$ 5,0M	0,95%	100,00%		DRECS SAS	\$ 6,0M	ago-2022	0,3670	\$ 2,5M	-48,33%		\$ 2,5M	-48,33%	\$ 2,5M	-48,33%	\$ 2,5M	\$ 2,5M	\$ 2,5M	\$ 2,5M	\$ 2,5M
14b.5	Instalación Sanitaria y Grifos (Material, Grifos)	\$ 5,0M	0,95%	100,00%		N/D	\$ 5,0M	sep-2020	1,000	\$ 5,0M	0,00%		\$ 5,0M	0,00%	\$ 5,0M	0,00%	\$ 5,0M	\$ 5,0M	\$ 5,0M	\$ 5,0M	\$ 5,0M
15	Instalación de gas	\$ 13,0M	2,51%	100,00%		GERUJARI SRL	\$ 13,0M	sep-2020	1,000	\$ 13,0M	0,00%		\$ 13,0M	0,00%	\$ 13,0M	0,00%	\$ 13,0M	\$ 13,0M	\$ 13,0M	\$ 13,0M	\$ 13,0M
16a	Instalación termomecánica (Aire Acondicionado Mat y MDO)	\$ 2,9M	0,55%	100,00%		GERUJARI SRL	\$ 9,1M	ago-2022	0,3441	\$ 3,1M	-66,61%		\$ 3,1M	-66,61%	\$ 3,1M	-66,61%	\$ 3,1M	\$ 3,1M	\$ 3,1M	\$ 3,1M	\$ 3,1M
16b	Instalación termomecánica (Calders)	\$ 2,0M	0,39%	100,00%		TRIANG / PEISA	\$ 9,0M	ago-2022	0,3441	\$ 3,1M	-66,61%		\$ 3,1M	-66,61%	\$ 3,1M	-66,61%	\$ 3,1M	\$ 3,1M	\$ 3,1M	\$ 3,1M	\$ 3,1M
16c	Instalación termomecánica (calefaccion)	\$ 3,0M	0,58%	100,00%		ESPARCIA	\$ 3,0M	ago-2022	0,3441	\$ 1,3M	-32,73%		\$ 1,3M	-32,73%	\$ 1,3M	-32,73%	\$ 1,3M	\$ 1,3M	\$ 1,3M	\$ 1,3M	\$ 1,3M
17a	Instalación eléctrica (MDO) - (Equipos electricos informaticos)	\$ 16,8M	3,20%	100,00%		ANALITICA REG	\$ 15,8M	sep-2021	0,5197	\$ 8,2M	-44,31%		\$ 8,2M	-44,31%	\$ 8,2M	-44,31%	\$ 8,2M	\$ 8,2M	\$ 8,2M	\$ 8,2M	\$ 8,2M
17b	Instalación eléctrica (Material)	\$ 24,8M	4,69%	100,00%		VARIOS	\$ 24,8M	sep-2020	1,000	\$ 24,8M	0,00%		\$ 24,8M	0,00%	\$ 24,8M	0,00%	\$ 24,8M	\$ 24,8M	\$ 24,8M	\$ 24,8M	\$ 24,8M
18	Instalación contra incendio	\$ 3,0M	0,58%	100,00%		GERUJARI SRL	\$ 3,0M	sep-2020	1,000	\$ 3,0M	0,00%		\$ 3,0M	0,00%	\$ 3,0M	0,00%	\$ 3,0M	\$ 3,0M	\$ 3,0M	\$ 3,0M	\$ 3,0M
19	Sistema de transporte	\$ 13,0M	2,51%	100,00%		SCHINDLER	\$ 11,3M	ago-2022	0,3670	\$ 4,2M	-68,09%		\$ 4,2M	-68,09%	\$ 4,2M	-68,09%	\$ 4,2M	\$ 4,2M	\$ 4,2M	\$ 4,2M	\$ 4,2M
20a	Vanos e impermeabilización balcones	\$ 1,5M	0,29%	100,00%		FRANFAPAS	\$ 6,9M	dic-2022	0,2586	\$ 1,7M	-13,31%		\$ 1,7M	-13,31%	\$ 1,7M	-13,31%	\$ 1,7M	\$ 1,7M	\$ 1,7M	\$ 1,7M	\$ 1,7M
20b	Vanos*	\$ 23,1M	4,47%	100,00%		N/D	\$ 23,1M	sep-2020	1,000	\$ 23,1M	0,00%		\$ 23,1M	0,00%	\$ 23,1M	0,00%	\$ 23,1M	\$ 23,1M	\$ 23,1M	\$ 23,1M	\$ 23,1M
Totales		\$ 517,1M		99,38%			\$ 468,0M		-9,26%			\$ 910,8M					\$ 946,5M				

Esta planilla, permite arribar a las siguientes consideraciones:

- Se estima un valor total de inversión hasta el momento de \$9049,9 millones de pesos (base Mayo 2024)
- Se calcula un avance global a partir del progreso porcentual de cada rubro y su incidencia en el costo total, de un 99,35%.

#### 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 Mayo 2024. 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 \$9049,9 millones de pesos (base Mayo 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 Informe N°09 (Enero – Febrero - Marzo 2024).
- 99,35%: Establecido por el análisis del trimestre del presente informe.

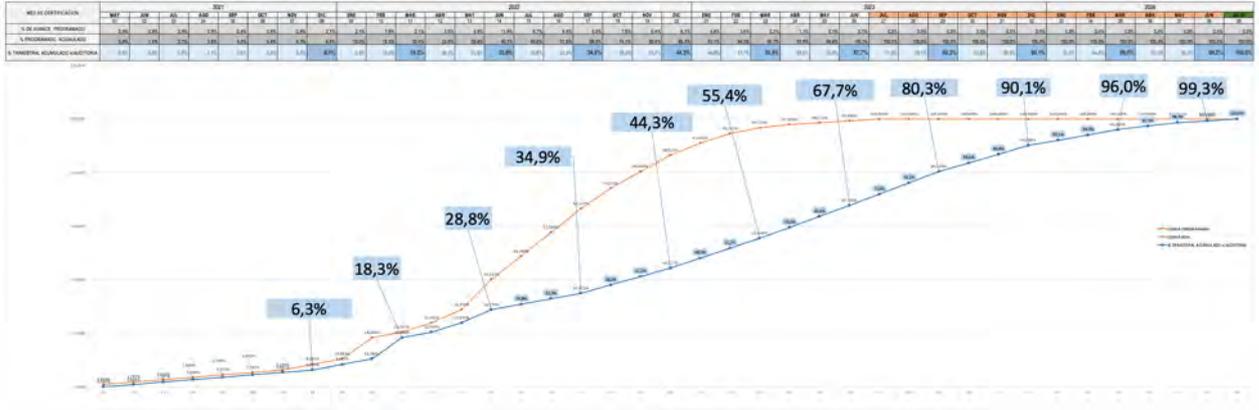
### RESULTADO DEL ANALISIS DE AVANCE DE OBRA:

- 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.

- Promedio Trimestre IF N°10:.....1,117% mensual.

Los índices de avance mantuvieron la tendencia del anterior informe.

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



### 13- RECOMENDACIONES Y/O ADVERTENCIAS.

La obra se encuentra muy cerca de su finalización, e inclusive, ya resulta habitable en la mayor parte de sus espacios y unidades. No obstante, debe mencionarse que, desde la documentación e información provista por la Dirección de Obra y evaluada por esta auditoría, no existe un plan de trabajos concreto, que permita evaluar los plazos para completar los trabajos. En forma estimada, esta Auditoría considera que los trabajos pendientes podrían completarse en un plazo menor al trimestre.

Se recuerda que el hito de finalización de obra en el último Plan de Trabajos presentado por la Dirección de Obra, fue Diciembre 2023. Es recomendable que esta fase final de esta obra cuente con recursos de producción intensivos para no prolongar esta etapa mixta de obra y unidades habitadas.

### 14- ESTADO DE AVANCE UNIDADES FUNCIONALES



## CONCLUSIONES

La Obra se encuentra en una etapa mixta de convivencia entre propietarios/inquilinos y personal abocado a las terminaciones de algunos sectores. Reiteramos la vital importancia de que se establezcan procesos de ejecución debidamente sectorizados y con la mayor velocidad posible, estableciendo así un mayor control de lo que resta finalizar. Se sugiere plasmar en un plan de trabajo pormenorizado, todos los trabajos pendientes para acotar lo más posible esta etapa.

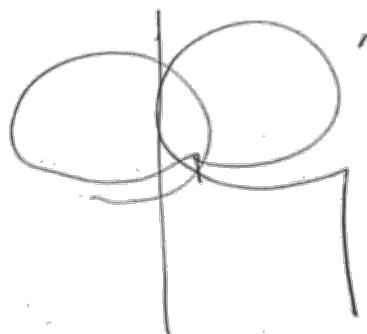
## ANEXOS:

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)

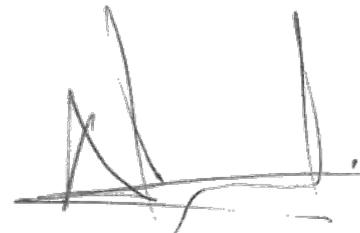
Punto 12 - CONTROL DE AVANCE.



.....  
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  
ABRIL - MAYO - JUNIO 2024

	A		B	C	D	E	F	G= D*F	H= G / A - 1	I=G*AJUSTE CAC	ESTIMACION VALOR INVERSION s/AUDITORIA (MAYO 2024)	
	Indice= 655,8											COSTO BASE CERO (SEP. 2020)
1 Documentación y Trabajos preliminares	\$ 3,1M	0,60%	100,00%	SI	\$ 3,1M	sep-2020	1,0000	\$ 3,1M	0,00%	\$ 60,3M	0,66%	\$ 60,3M
2 Movimientos de tierra	\$ 2,1M	0,41%	100,00%	BIALCO	\$ 2,1M	mar-2021	0,7313	\$ 1,5M	-26,55%	\$ 30,0M	0,33%	\$ 30,0M
3a Estructura de Hormigón Armado (MdO)	\$ 56,2M	10,87%	100,00%	MEDRIC	\$ 60,1M	ene-2020	0,7950	\$ 47,8M	-15,04%	\$ 928,5M	10,19%	\$ 928,5M
3b Estructura de Hormigón Armado (Material)	\$ 60,4M	11,68%	100,00%	VARIOS	\$ 87,4M	feb-2022	0,4878	\$ 42,6M	-29,38%	\$ 828,8M	9,10%	\$ 828,8M
4a Mamposterías, Aislaciones, Contrapisos, Revoques, Varios* (MdO)	\$ 48,1M	9,30%	100,00%	CATALESI	\$ 104,3M	oct-2021	0,5990	\$ 62,5M	29,93%	\$ 1214,7M	13,34%	\$ 1214,7M
4b Albanilería (Material)	\$ 57,2M	11,06%	100,00%	VARIOS	\$ 57,2M	sep-2020	1,0000	\$ 57,2M	0,00%	\$ 1111,9M	12,21%	\$ 1111,9M
8a Colocación (Pisos y Revestimientos) MdO	\$ 20,0M	3,87%	100,00%	CATALESI	\$ 20,0M	sep-2020	1,0000	\$ 20,0M	0,00%	\$ 388,8M	4,27%	\$ 388,8M
8b Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat (acopio parcial)	\$ 6,0M	1,16%	100,00%	ArDeCo	\$ 18,8M	dic-2022	0,2569	\$ 4,8M	-19,49%	\$ 93,9M	1,03%	\$ 93,9M
8c Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat	\$ 5,0M	0,97%	100,00%	N/D	\$ 5,0M	sep-2020	1,0000	\$ 5,0M	0,00%	\$ 97,2M	1,07%	\$ 97,2M
8d Colocación (Pisos y Revestimientos) Mat (acopio parcial porc. y zocalos)	\$ 10,0M	1,93%	100,00%	ArDeCo/Tucson/Otro	\$ 35,4M	feb-2023	0,2289	\$ 8,1M	-19,04%	\$ 157,4M	1,73%	\$ 157,4M
9a Yesería y Cielorrasos	\$ 10,0M	1,93%	100,00%	CATALESI	\$ 27,1M	sep-2022	0,3666	\$ 9,9M	-0,67%	\$ 193,1M	2,12%	\$ 193,1M
9b Yesería (Material)	\$ 8,0M	1,55%	100,00%	N/D	\$ 8,0M	sep-2020	1,0000	\$ 8,0M	0,00%	\$ 155,5M	1,71%	\$ 155,5M
9c Cielorrasos (Construcción en Seco)	\$ 10,0M	1,93%	98,00%	ANALITICA REG.	\$ 18,9M	oct-2022	0,3359	\$ 6,3M	-36,59%	\$ 123,2M	1,35%	\$ 120,8M
10a Herrería - Rejas y portones	\$ 2,0M	0,39%	100,00%	SEDASA	\$ 13,7M	may-2023	0,0514	703,5K	-64,83%	\$ 13,7M	0,15%	\$ 13,7M
10b Herrería - Barandas balcones	\$ 1,5M	0,29%	100,00%	HYALOTECNIA	\$ 8,2M	may-2023	0,0514	419,5K	-72,03%	\$ 8,2M	0,09%	\$ 8,2M
10c Herrería (prevision restante)	\$ 4,5M	0,87%	100,00%	CATALESI/ANALITICA	\$ 4,5M	sep-2020	1,0000	\$ 4,5M	0,00%	\$ 87,5M	0,96%	\$ 87,5M
11 Pinturas	\$ 18,0M	3,48%	96,00%	GHALU	\$ 56,9M	dic-2022	0,2569	\$ 14,6M	-18,80%	\$ 284,1M	3,12%	\$ 272,7M
12a Carpinterías Madera (Marcos y hojas Puertas)	\$ 1,5M	0,29%	100,00%	PLACCORR	\$ 3,3M	junio-2022	0,3926	\$ 1,3M	-13,66%	\$ 25,2M	0,28%	\$ 25,2M
12c Muebles de Cocina	\$ 5,5M	1,06%	100,00%	NOPLAK	\$ 18,5M	nov-2022	0,2767	\$ 5,1M	-7,10%	\$ 99,3M	1,09%	\$ 99,3M
12d Marmol	\$ 8,5M	1,64%	100,00%	COREXFLO	\$ 8,5M	sep-2020	1,0000	\$ 8,5M	0,00%	\$ 165,2M	1,81%	\$ 165,2M
12e Placards	\$ 4,0M	0,77%	100,00%	NOPLAK	\$ 11,8M	dic-2022	0,2569	\$ 3,0M	-23,89%	\$ 59,2M	0,65%	\$ 59,2M
12f Cocinas (compradas)	\$ 300,0K	0,06%	100,00%	DOMEC	\$ 2,2M	may-2023	0,0514	111,0K	-62,99%	\$ 2,2M	0,02%	\$ 2,2M
12g Cocinas (prevision restante)	\$ 3,2M	0,62%	100,00%	N/D	\$ 3,2M	sep-2020	1,0000	\$ 3,2M	0,00%	\$ 62,2M	0,68%	\$ 62,2M
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%	\$ 51,0M	0,56%	\$ 51,0M
13b Carpinterías Aluminio	\$ 16,0M	3,09%	100,00%	ANTOLICHE	\$ 31,9M	ago-2022	0,3441	\$ 11,0M	-31,49%	\$ 213,1M	2,34%	\$ 213,1M
13c Espejos y vidrios	\$ 9,0M	1,74%	95,00%	N/D	\$ 9,0M	sep-2020	1,0000	\$ 9,0M	0,00%	\$ 174,9M	1,92%	\$ 166,2M
14a Instalación Sanitaria y Griferías (MdO)	\$ 13,2M	2,55%	100,00%	GERDAJRI SRL	\$ 21,0M	mar-2022	0,5089	\$ 10,7M	-19,04%	\$ 207,7M	2,28%	\$ 207,7M
14b Instalación Sanitaria y Griferías (Material: Canerías y accesorios)	\$ 17,8M	3,44%	100,00%	GERDAJRI SRL	\$ 17,8M	sep-2020	1,0000	\$ 17,8M	0,00%	\$ 346,0M	3,80%	\$ 346,0M
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%	\$ 49,0M	0,54%	\$ 49,0M
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%	\$ 97,2M	1,07%	\$ 97,2M
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%	\$ 97,2M	1,07%	\$ 97,2M
15 Instalación de gas	\$ 13,0M	2,51%	98,00%	GERDAJRI SRL	\$ 13,0M	sep-2020	1,0000	\$ 13,0M	0,00%	\$ 252,7M	2,77%	\$ 247,6M
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%	\$ 60,9M	0,67%	\$ 60,9M
16b Instalación termomecánica (Calderas)	\$ 2,0M	0,39%	100,00%	TRIANG. / PEISA	\$ 9,0M	ago-2022	0,3441	\$ 3,1M	54,03%	\$ 59,9M	0,66%	\$ 59,9M
16c Instalación termomecánica (Calefaccion)	\$ 1,0M	0,19%	100,00%	ESPARCIA	\$ 3,9M	ago-2022	0,3441	\$ 1,3M	32,73%	\$ 25,8M	0,28%	\$ 25,8M
17a Instalación eléctrica (MdO) - (agregado adicional informe 03)	\$ 16,6M	3,20%	98,00%	ANALITICA REG.	\$ 15,9M	sep-2021	0,5797	\$ 9,2M	-44,16%	\$ 179,7M	1,97%	\$ 176,1M
17b Instalación eléctrica (Material)	\$ 24,8M	4,80%	98,00%	VARIOS	\$ 24,8M	sep-2020	1,0000	\$ 24,8M	0,00%	\$ 482,8M	5,30%	\$ 473,2M
18 Instalación contra incendio	\$ 3,0M	0,58%	100,00%	GERDAJRI SRL	\$ 3,0M	sep-2020	1,0000	\$ 3,0M	0,00%	\$ 58,3M	0,64%	\$ 58,3M
19 Sistema de transporte	\$ 13,0M	2,51%	100,00%	SCHINDLER	\$ 11,3M	julio-2022	0,3676	\$ 4,2M	-68,06%	\$ 80,7M	0,89%	\$ 80,7M
20a Varios - Impermeabilización balcones	\$ 1,5M	0,29%	100,00%	FIBRAPLAS	\$ 6,6M	dic-2022	0,2569	\$ 1,7M	13,31%	\$ 33,0M	0,36%	\$ 33,0M
20b Varios*	\$ 23,1M	4,47%	96,00%	N/D	\$ 23,1M	sep-2020	1,0000	\$ 23,1M	0,00%	\$ 449,1M	4,93%	\$ 431,1M
	\$ 517,1M		99,35%					\$ 468,6M	-9,38%	\$ 9108,8M		\$ 9049,9M

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 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	ABR 36	MAY 37	JUN 38	JUL 39									
% 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%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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%	66,6%	74,1%	80,4%	86,5%	91,1%	94,5%	96,7%	97,9%	98,6%	99,3%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%							
% TRIMESTRAL ACUMULADO 1/AUDITORIA	0,0%	0,0%	1,0%	2,1%	3,4%	4,1%	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%	84,4%	88,6%	90,1%	92,1%	94,0%	96,0%	97,3%	98,7%	99,3%	100,0%									

