

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de octubre de 2024

**Sres. Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA)**

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. en nuestro carácter de Sociedad Gerente del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc, a fin de remitirles el Informe del Auditor Técnico correspondiente al tercer trimestre de 2024, emitido por el auditor técnico del Fondo, Servicios Integrales Serinco S.A., para que sea distribuido entre el público inversor.

Sin más, saludamos a Uds. atentamente

**IEB S.A.**  
**Sociedad Gerente**

**IEB S.A.**

Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión (C.N.V. N°58)  
Avenida del Libertador 498 - Piso 12 Norte (C1001ABR). Ciudad Autónoma de Buenos Aires.  
Tel:(+54 11) 5032-2863

**FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC****Informe de avance de obra****ODP-031667-0002****PUERTO NIZUC***OBJETO: INFORME DEL AUDITOR TÉCNICO AL 30/09/2024*

## RESUMEN DEL INFORME

### 1. EL INMUEBLE

**Tipo de Inmueble:** Puerto Nizuc es un proyecto de cuatro edificios de viviendas dentro del desarrollo Puerto Nizuc, en una primera etapa se construirán dos edificios en un plazo estimado de 24 meses. Cada edificio está conformado por una planta baja, donde se encuentra la recepción, dos núcleos de ascensores y cinco unidades de vivienda con jardín propio; cinco plantas típicas con 8 unidades y sus respectivas expansiones que incluyen parrilla y un último piso con 6 unidades con terraza y quincho propio. Así mismo cuenta con un subsuelo donde se alojan unas 13 cocheras dobles equipadas con bauleras, más otras 17 cocheras simples, las cuales sumadas a las 45 cocheras exteriores garantizan un ratio de 1.5 cocheras por unidades de vivienda.

Nombre del Emprendimiento: Puerto Nizuc

**Dirección:** Puerto Nizuc se encuentra ubicado en Hudson, sobre la AU Buenos Aires – La Plata, altura km 31,5, con acceso directo a la autopista.

**Municipio:** Guillermo Enrique Hudson es una localidad del partido de Berazategui, en la provincia de Buenos Aires, Argentina.

**Descripción General:** Se trata de un conjunto de edificios a construir en un predio que forma parte del desarrollo Puerto Nizuc el que se encuentra sobre un terreno de 360 hectáreas. Es una zona de barrios cerrados y nuevos emprendimientos inmobiliarios de viviendas y comercios.

## INFORME

### 2. CRONOGRAMA DE OBRA

El cronograma de obra planteado es de 24 meses el cual es razonable para la escala del proyecto.

En este trimestre se ha completado el proyecto ejecutivo, se han solicitado nuevas cotizaciones para mejorar las ofertas y se ha avanzado en el trabajo de acondicionamiento de suelos.

En el predio ya funciona una sucursal de la cadena de gimnasios Sport Club con todas sus instalaciones completas

### 3. PRESUPUESTO

#### SITUACION ACTUAL

Dentro del emprendimiento Puerto Nizuc hay viviendas de uso permanente construidas hace diez años aproximadamente, en proceso de realización seis, parte del proyecto va a incluir zonas deportivas, lagunas artificiales y salida al Río de la Plata. El predio donde se van a construir los edificios objeto de este informe tiene acceso por calle pública desde la autopista, va a formar parte del emprendimiento, pero contará con ingreso independiente.

Al día de la fecha se continúa trabajando en la infraestructura necesaria para los edificios, red cloacal y agua, próximamente gas.

TAREAS DE LIMPIEZA, NIVELACIÓN Y MOVIMIENTO DE SUELOS: se iniciaron trabajos preliminares, tales como el acondicionamiento del terreno y tareas de cercado del sitio donde se ejecutarán los proyectos, de manera de aislar el sitio de la Obra.

Se procedió a recotizar los trabajos faltantes con las mismas empresas y con algunos nuevos participantes para lograr ofertas más competitivas que las de comienzo de este año, en línea con esto se siguieron realizando trabajos de gabinete con el equipo tal como la reingeniería de la estructura, para optimizar el proyecto y lograr alguna ventaja técnico-económica.

Variable 1		TC 1180
COSTOS DE OBRA	u\$s 5,329,017	\$ 6,288,240,060.00
COSTOS DE COMERCIALIZACION	u\$s 160,215	\$ 189,053,700.00
TOTAL COSTOS	u\$s 5,489,232	\$ 6,477,293,760.00
IVA	u\$s 1,035,798	\$ 1,222,241,640.00
IIBB	u\$s 172,864	\$ 203,979,520.00
<b>A-TOTAL COSTOS sin Lote</b>	<b>u\$s 6,858,109</b>	<b>\$ 8,092,568,620.00</b>

  

Variable 2		
COSTOS DE OBRA	u\$s 5,000,144	\$ 5,900,169,920
COSTOS DE COMERCIALIZACION	u\$s 160,215	\$ 189,053,700
TOTAL COSTOS	u\$s 5,160,359	\$ 6,089,223,620
IVA	u\$s 1,035,798	\$ 1,222,241,640
IIBB	u\$s 172,864	\$ 203,979,520
<b>B-TOTAL COSTOS sin lote</b>	<b>u\$s 6,529,236</b>	<b>\$ 7,704,498,480</b>

## AVANCE DE OBRA

Al momento del presente informe, los trabajos están abocados a contrataciones, Re-cotización de ofertas y acondicionamiento del terreno para el inicio de la construcción, no se ha avanzado en la obra "Física".

Se ha abonado un adelanto financiero del 20%, que actualizando el presupuesto a la fecha del presente informe se determina de la siguiente manera:

COSTOS DE OBRA Variante 1 y 2+ IIB	u\$s 13,591,153	\$ 16,037,560,888
Actualizacion desde 30/09/2024	Indice	1,23
COSTOS DE OBRA Variante 1 y 2	Actualizado por IPC	\$ 19.652.493.785
Adelanto financiero	20%	\$ 3.930.498.757

Sin más quedamos a disposición para cualquier consulta y aprovechamos a saludar atentamente.



Por Serinco  
Arq. GUSTAVO GONZÁLEZ

Arq. Gustavo Gonzalez