

Informe grado de cumplimiento de los compromisos constructivos al 28-02-2019

Srs.

Fiduciarios del Fideicomiso Financiero Pilay II.

Presentes

1) INTRODUCCION

El presente informe se emite a los efectos de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo VI.5 punto II del Contrato Suplementario del Fideicomiso Financiero Pilay II (en adelante el “Fideicomiso”), donde se establece que cada Servicio de amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria se pagará siempre y cuando se hubiera previamente cumplido con los compromisos constructivos previstos en los contratos relativos a las Obras en curso a una fecha que será el último Día Hábil del segundo mes calendario anterior a aquel en que tenga lugar el sexto Día Hábil previo a una fecha de pago de amortización (la “Fecha de Verificación de los Avances de Obras”).

En vistas de que el 30 de abril del 2019, se deberá efectuar el segundo pago de amortización de acuerdo a lo establecido en el CUADRO DE PAGO DE SERVICIOS DE LOS VDF, surge que el 28 de febrero de 2019 es la segunda “Fecha de Verificación de los Avances de Obras” y en virtud de ello se emite el presente informe.

2) Determinación del grado de cumplimiento del avance de la obra:

En el Artículo VI.5 punto II del Contrato Suplementario del Fideicomiso se prevé que a efectos de considerar dicho cumplimiento se analizará, **en primer lugar**, lo previsto en el apartado “3.2. Ritmo de Asignación” del Plan del Emprendimiento y, **en segundo término**, se verificará el grado en que el avance de cada Obra y las inversiones previstas se ajustan a los contratos de las Obras en curso conforme a los cronogramas establecidos. Para cada Obra en curso se considerará cumplido íntegramente el compromiso constructivo si el avance certificado coincide con el previsto en el cronograma respectivo, y de ser el primero menor que el segundo se establecerá el porcentaje de cumplimiento alcanzado. El resultado se ponderará con los correspondientes al resto de las Obras en curso. A tal fin valorará lo efectivamente invertido en ese período de tiempo en la construcción de los inmuebles previstos en el Plan del Emprendimiento, incluido lo invertido en la compra de los respectivos terrenos, y en el pago de los honorarios de los profesionales intervinientes en la confección de los planos, elaboración de los proyectos e instrumentación de las escrituras públicas de adquisición del dominio y todo otro gastos exigible e inherente a las construcciones.

2.1) Grado de cumplimiento del Ritmo de Asignación

De acuerdo al apartado 3.2 del Plan del Emprendimiento, “El Fideicomiso emitirá la Clase A para los Fiduciantes que opten por la construcción de un inmueble en la Ciudad de Córdoba, y la Clase B para los que opten por construirlo en la Ciudad de Rosario. Dentro de cada Clase se emitirán dos Sub-Clases. De la Sub-Clase A-1, que corresponde a Departamentos de un dormitorio, se emitirán 3.500 Certificados de Participación. De la Sub-Clase A-2, que corresponde a Departamentos de dos dormitorios, se emitirán 2.500 Certificados de Participación. De la Sub-Clase B-1, que corresponde a Departamentos de un dormitorio, se emitirán 3.500 Certificados de Participación. De la Sub-Clase B-2, que corresponde a Departamentos de dos dormitorios, se emitirán 5.500 Certificados de Participación.

En cada una de las Sub-Clases, el Fiduciario constituirá subgrupos de 500 Fiduciantes, a medida que haya transcurrido tres meses desde que se hayan colocado 500 CP de cada una de las subclases, se considerará constituido un subgrupo.”

Al 28 de febrero de 2019, se habían colocado la siguiente cantidad de Certificados de Participación de cada una de las subclases:

Sub Clase	Cantidad de CP colocados
A-1	617
A-2	284
B-1	658
B-2	664
Total	2.223

Dichos CP fueron emitidos en las siguientes fechas:

Fecha colocación	Clase A		Clase B		Total
	Sub Clase A -1	Sub Clase A -2	Sub Clase B -1	Sub Clase B -2	
21/10/2016	19	10	107	139	275
22/12/2016	88	34	84	135	341
24/02/2017	117	58	108	94	377
26/04/2017	73	28	142	122	365
27/06/2017	71	30	83	62	246
29/08/2017	44	29	40	22	135
27/10/2017	63	25	16	15	119
27/12/2017	72	17	28	19	136
26/02/2018	29	20	8	16	73
4/4/2018	5	6	1	3	15
2/5/2018	8	8	5	3	24
30/5/2018	2	1	7	9	19
28/6/2018	4	3	3	3	13
31/8/2018	2	5	9	3	19
27/09/2018	5	0	5	7	17
29/11/2018	5	4	3	6	18
29/01/2019	6	2	2	6	16
28/02/2019	4	4	7	-	15
Total	617	284	658	664	2.223

Por lo expuesto a la fecha de análisis se habían conformado 6 subgrupos y otros 4 estaban en constitución:

Sub Clase	Subgrupo	Fecha de constitución del sub- grupo				Grupos en constitución	Totales
		27/06/2017	27/12/2017	30/05/2018	28/02/2019		
A-1	C101	-	500	-	-	-	500
	C102	-	-	-	-	117	117
A-2	C201	-	-	265	-	-	266
	C202	-	-	-	-	19	18
B-1	R101	500	-	-	-	-	500
	R102	-	-	-	158	-	158
	R103	-	-	-	-	-	-
B-2	R201	500	-	-	-	-	500
	R202	-	-	-	164	-	164
	R203	-	-	-	-	-	-
Totales							2.223

En el 3.2 del Plan del Emprendimiento, se establece la siguiente la secuencia de asignación para cada Subgrupo:

Año	Cantidad de unidades a Asignar
1° año	12 unidades
2° y 3° año	14 unidades en cada año
4° y 5° año	16 unidades en cada año
6° y 7° año	18 unidades en cada año
8° y 9° año	20 unidades en cada año
10° y 11° año	24 unidades en cada año
12° año	26 unidades
13° año	28 unidades
14° año	30 unidades
15° año	32 unidades
16° año	34 unidades
17° año	36 unidades
18° año	38 unidades
19° año	40 unidades
20° año	40 unidades

En dicho apartado también se deja aclarado las siguientes cuestiones:

- Todas las asignaciones se realizarán según el flujo de fondos disponible y han sido fijadas previendo un 100% (cien por ciento) de pago de los aportes comprometidos por los Fiduciantes CP. Si tal porcentaje disminuyera afectará proporcionalmente el número de Unidades a entregar, pero no el derecho de los Fiduciantes CP que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones de recibirlas oportunamente.
- Los plazos arriba mencionados para las asignaciones comenzarán a computarse a partir del momento en que el Fideicomiso cuente al menos con dos subgrupos de 500 Fiduciantes CP.
- Si transcurrido el plazo de 18 meses desde la Fecha de Emisión Inicial no se hubieran constituido dos subgrupos de 500 Fiduciantes CP, se comenzarán igualmente las asignaciones reduciendo proporcionalmente el número de unidades a asignar de acuerdo a la cantidad de Fiduciantes CP que efectivamente hayan ingresado a esa fecha.

A la Fecha de Verificación de los Avances de Obras, se habían realizado las siguientes asignaciones de Unidades:

<i>Subclase</i>	<i>Sub Grupo</i>	<i>Mes de asignación</i>	<i>Modalidad de Asignación</i>			<i>Total Asignado</i>	<i>Total Unidades Asignadas Subgrupo</i>
			<i>Sorteo</i>	<i>Mayor Aporte Dinero</i>	<i>Mayor Puntaje</i>		
A-1	C101	Oct-18	1	2	1	4	8
		Dic-18	1	1	2	4	
A-2	C201	Oct-18	-	1	1	2	2
B-1	R101	Dic-17	1	1	1	3	14
		Feb-18	-	1	-	1	
		Abr-18	2	1	2	5	
		May-18	-	1	-	1	
		Jul-18	1	-	1	2	
		Feb-19	-	1	1	2	
B-2	R201	Dic-17	1	1	1	3	14
		Feb-18	-	1	-	1	
		Abr-18	2	1	2	5	
		Jul-18	1	1	1	3	
		Feb-19	-	1	1	2	
Total			10	14	14	38	38

Subclase	Subgrupo	Cantidad de CP			Compromiso de Asignaciones de unidades				Cantidad de CP en circulación		
		(a)	(b)	(c)=(a) - (b)	(d)		(e) =(d)/(a)*(c)	(f)		(f)+(g)- (e)	
		Total	Readquiridos/ Renunciado y en mora (*)	En Circulación no renunciados y sin mora (*)	Mes de formación del Subgrupo	Año del Ritmo de Asignación	Cantidad de Asignación acumuladas y exigibles para 500 CPs	Cantidad de Asignación acumuladas y exigibles proporcional S/ CP en Circulación	CP Espera Activos en Circulación y sin mora	CP Beneficiad os y CP Tenedores	Unidades asignadas por encima del compromiso establecido
A-1	C101	500	255	245	dic-17	1er año	12	6	237	8	2
	C102	117	52	65	en formación	(a)	-	-	65	-	-
A-2	C201	265	116	149	may-18	(b)	-	-	147	2	2
	C202	19	-	19	en formación	(a)	-	-	19	-	-
B-1	R101	500	145	355	jun-17	1er año	12	9	341	14	5
	R102	158	64	94	dic-18	(c)	-	-	94	-	-
	R103	-	-	-	en formación	(a)	-	-	-	-	-
B-2	R201	500	165	335	jun-17	1er año	12	9	321	14	5
	R202	164	50	114	dic-18	(d)	-	-	114	-	-
	R203	-	-	-	en formación	(a)	-	-	-	-	-
Totales		2.223	847	1.376				24	1.376	38	14

Referencias:

- a) Subgrupos no constituidos al 28-02-2019, por lo tanto, no era exigible la asignación de unidades.
- b) Subgrupos que se encuentran constituidos, pero al 28-02-2019 no se habían cumplido el plazo de 12 meses desde la fecha de constitución, por lo tanto, no era exigible la asignación de unidades a dicha fecha.
- c) A los efectos de computar el compromiso de asignaciones de unidades, no se consideran aquellos CP que fueron readquiridos por el Fideicomiso en virtud del Apartado 7.1.2 del Plan del Emprendimiento, aquellos CP que fueron renunciados de acuerdo a lo establecido en el apartado 7.1.1 y aquellos que deben que al 28-02-2019 tenían pendiente de integración algún Aporte Adicional y no habían efectuado ningún pago en los últimos 6 meses.

En conclusión, al 28 de febrero de 2019 las asignaciones de unidades realizadas cumplen en exceso con el ritmo de asignación establecido en el Plan del Emprendimiento.

2.2) Grado de avance real de cada obra e inversiones realizadas

A los efectos de evaluar el grado de avance real de cada obra, vale destacar que al 28 de febrero de 2019 el fideicomiso se encontraba ejecutando las siguientes obras:

- ✓ Edificio Bauen 131- situada en calle Corrientes 1374/76, de la ciudad de Rosario.
- ✓ Edificio San Jerónimo 80- situada en calle Lamadrid 127, de la ciudad de Córdoba.

Por otros lados se habían adquiridos los siguientes terrenos:

- ✓ Edificio Bauen 134- situada en calle Corrientes 1150, de la ciudad de Rosario.
- ✓ Edificio San Jerónimo 92- situada en calle Jerónimo Luis de Cabrera 197, de la ciudad de Córdoba.

Edificio	Terreno	Certificados de Obra	Honorarios Adm. de Obra	Serv. Profesionales	Otros	Total al 28.02.2019
Bauen 131	14.053.733	46.519.513	7.524.707	2.341.638	974.544	71.414.135
Sj 80	7.989.190	13.748.998	1.723.551	1.535.740	1.402.024	26.399.503

De acuerdo con los **INFORMES DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA** – adjuntos al presente- de fecha 15 de marzo de 2019 suscripto por el Ingeniero Civil Ricardo Benedict, dicha inversión en obra representa un avance de obra insignificativamente inferior al estipulado en los cronogramas de obra.

Se concluye que la inversión efectivamente realizada en las obras que se encuentran en ejecución, se ajusta razonablemente a lo establecido en los contratos de locación de obra, teniendo en consideración que el avance de obra real informado por el Ingeniero Civil Ricardo Benedict, muestra adelantos razonables en línea con lo establecido en los cronogramas de obra estipulados en dichos contratos y para aquellos casos en los que los adelantos fueran insignificativamente inferior al estipulado, se considera que los desvíos son razonables y que no afectarán la fecha de entrega de la obra.

Edificio	Terreno	Certificados de Obra	Honorarios Adm. de Obra	Serv. Profesionales	Otros	Total al 28.02.2019
Bauen 134	31.722.490	-	-	491.645	143.059	32.357.194
Sj 92	20.365.269	-	-	-	-	20.365.269

Es importante resaltar que no se ha comenzado con la ejecución de dichas obras, dado que el fiduciario se encuentra realizando las gestiones necesarias para poder iniciar las mismas: confección de proyectos de arquitectura y gestión de autorizaciones administrativas correspondientes.

2.3) Determinación del grado de cumplimiento de cada obra y ponderación con el resto de las obras en curso.

En línea con lo expresado en el apartado anterior todas las obras en curso mostraban avances de obras razonables de acuerdo a lo establecido en los contratos de locación de obra, por lo que no se hace necesaria la ponderación con el resto de las obras.

3) Conclusiones

En resumen, se puede concluir que grado de cumplimiento de los compromisos constructivos al 28-02-2019 es superior al 100%.

Debido a ello el pago de la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria a realizarse el próximo 30 de abril de 2019 se efectuará en el mismo porcentaje establecido en el Artículo VI.5. Punto. I, es decir se amortizará el 20% del valor nominal.

Santa Fe, 21 de marzo de 2019



Javier Vigo
Presidente
Pilay S.A.

**INFORME DE ASEGURAMIENTO RAZONABLE DE CONTADOR PÚBLICO
INDEPENDIENTE SOBRE el grado de cumplimiento de los compromisos constructivos
al 28 de febrero de 2019 correspondiente al Fideicomiso Financiero Pilay II**

Señores PILAY S.A.
CUIT 30-57381925-6
San Martín 1878
Santa Fe

Identificación de la información objeto del encargo

He sido contratado para emitir un informe de aseguramiento razonable sobre el "Informe grado de cumplimiento de los compromisos constructivos al 28 de febrero de 2019" correspondiente al Fideicomiso Financiero Pilay II, preparado de acuerdo con la metodología establecida por Pilay S.A. en su carácter de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Pilay II, en el Art. VI.5 punto II del Contrato Suplementario del citado Fideicomiso, que se reseña en el adjunto.

Responsabilidad de la dirección

La dirección es responsable de la preparación del contenido del Informe de acuerdo con la Metodología. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos que la dirección considera necesarios para que el Informe esté libre de incorrecciones significativas, la aplicación de los requerimientos de la Metodología, las estimaciones que se determinaron necesarias en las circunstancias, y el mantenimiento de registros adecuados en relación con el Informe.

La dirección es también responsable por la prevención y detección de fraude y por el cumplimiento con las leyes y regulaciones relacionadas con la actividad de Pilay S.A. en su carácter de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Pilay II. También es responsable por asegurar que el personal involucrado en la preparación del Informe esté apropiadamente entrenado, los sistemas de información relacionados estén apropiadamente diseñados, protegidos y actualizados y que cualquier cambio sea apropiadamente controlado.

Responsabilidad del contador público

Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión de aseguramiento razonable sobre el Informe, basada en mi encargo de aseguramiento. He llevado a cabo mi encargo de conformidad con las normas sobre otros encargos de aseguramiento establecidas en la sección V.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute el encargo con el fin de obtener una seguridad razonable acerca de si el Informe ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Metodología.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en el Informe. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el contador público tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación razonable por parte de la entidad del Informe, con el fin de diseñar los procedimientos de aseguramiento que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad relacionado con el Informe.



Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe



Mi encargo de aseguramiento razonable también incluyó:

- Evaluar la adecuación de la información contenida en el Informe
- Analizar la idoneidad de la Metodología para ser utilizada en la preparación del Informe, en función de lo requerido en el en el Art. VI.5 punto II del Contrato Suplementario del Fideicomiso Financiero Pilay II.
- Revisar los registros contables y de gestión del Fideicomiso Financiero Pilay II correspondiente al período intermedio finalizado el 28 de febrero de 2019.
- Cotejar los certificados de obra y facturas de gastos directos de obra correspondientes a las obras en curso del Fideicomiso Financiero Pilay II al 28 de febrero de 2019.
- Revisar las constataciones confeccionadas por Escribana Pública Crisci en escrituras número 163, 164 de 2017, 77 a 86 de 2018 y 152 de 2018; Escribana Pública Barales en escrituras número 223, 224 de 2017, Escribana Pública Curaba en escrituras número 65 y 66 de 2018, 206 de 2018, 248 a 251 de 2018, 48 y 49 de 2019 y 58 y 59 de 2019; Escribano Público Sanchez Maluf en escrituras número 225 a 230 de 2018 y 305 a 308 de 2018, detallando las adjudicaciones efectuadas.
- Obtener el listado del Sistema Pilay Visual donde se detallan los grupos constituidos al 28 de febrero de 2019.
- Tomar conocimiento de los Informes Técnicos de verificación y auditoría de avance de obra al 28 de febrero de 2019 del Ing. Ricardo Benedict, de fecha 15 de marzo de 2019.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi conclusión.

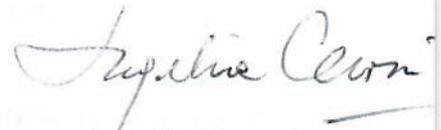
Conclusión

En mi opinión, el grado de cumplimiento de los compromisos constructivos del Fideicomiso Financiero Pilay II al 28 de febrero de 2019 se ajusta razonablemente a lo establecido en los contratos de locación de obra, pudiendo efectuarse el pago de la amortización de los Valores de Deuda Fiduciaria a realizarse el próximo 30 de abril de 2019 por el mismo porcentaje establecido en el Artículo VI.5. Punto.I, lo cual está especificado en el Informe Anexo y ha sido preparado, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con lo establecido en el Contrato Suplementario del Fideicomiso Financiero Pilay II.

Otras cuestiones

Mi informe se emite únicamente para uso por parte de Pilay S.A. en su carácter de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Pilay II, de los fiduciantes de dicho Fideicomiso, Bolsa de Comercio de Rosario, cualquier mercado autorizado donde se negocien los Valores Fiduciarios y de la Comisión Nacional de Valores y no asumo responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a las aquí mencionadas.

Santa Fe, 25 de marzo de 2019



Jorgelina Ceconi
Contador Público
Matrícula 8195 - Ley 8738
C.P.C.E - Santa Fe



CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONOMICAS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CAMARA I

01684877/00571569

ROSARIO, 26/03/2019

EL CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
CERTIFICA QUE LA FIRMA PROFESIONAL QUE ANTECEDE CONCUERDA CON LA DE
NUESTRO REGISTRO Y CORRESPONDE A

CECONI JORGELINA
INSCRIPTO/A EN LA MATRÍCULA DE CONTADOR PUBLICO Nº 8195 Y QUE SE
HAN CUMPLIDO CON LAS LEYES NRO. 6854 y 12135.
LEGALIZACIÓN Nº 02297119



2297119

Dra. CP TOMASINI, YANINA VANESA



INFORME DE VERIFICACION Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA
EDIFICIO BAUEN 131 (Calle Corrientes 1364 – Rosario)

Señores
Directorio Pilay S.A.
Fiduciario del Fideicomiso Financiero Pilay II

En mi carácter de profesional auditor independiente, informo sobre las verificaciones que he realizado en la obra detallada en el apartado I). Dicha verificación fue realizada en base a información preparada por el Contratista Principal expuesta en el apartado II) que se adjunta al presente informe. Se analiza dicha información, contrastando con los avances reales verificados en obra.

I) Objetivo:

El presente informe se centra en, evaluar, constatar la información de base, y emitir opinión acerca del cumplimiento al **28 de Febrero de 2019**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en Corrientes 1364 de la ciudad de Rosario, perteneciente en un 94.32 % al Fideicomiso Financiero Pilay II.

El seguimiento de los proyectos busca proveer una adecuada visión sobre la situación de los mismos y de los avances obtenidos para identificar oportunamente cualquier desviación y atraso en lo planeado, a fin de tomar decisiones e implementar las acciones correctivas en tiempo y forma, por lo que las actividades de seguimiento o monitoreo se deben llevar antes, durante y después de la ejecución del proyecto.

Es interés especial de esta verificación constatar el avance real de la obra, para luego aumentar la eficacia en los sistemas de administración y control así como la supervisión y fiscalización del proyecto, en cumplimiento de los objetivos fijados.

II) Información analizada:

A los efectos de llevar adelante las verificaciones sobre la obra de referencia, se procedió a evaluar la siguiente información suministrada por el Contratista Principal:

- Contrato de locación de obra celebrado el 27 de Octubre de 2017 entre Bauen Arquitectura S.R.L en su carácter de Contratista principal, Capitel S.A. en su carácter de propietario de cocheras y Pilay S.A en su carácter de Fiduciario del “Fideicomiso Financiero Pilay II”, en especial sus siguientes anexos:
 - Planilla de Costo Total Estimado original
 - Cronograma Estimado de Obras
 - Proyecto de Arquitectura- el plano municipal de obra.
- Certificados de obra mensuales y facturación efectuada por Bauen Arquitectura S.R.L. al Fideicomiso Financiero Pilay II.

III) Inspección ocular – Verificación en Obra (FOTOS)

Se realizaron visitas periódicas a la obra, con el objeto de verificar su avance y correlación con lo expresado en los certificados mensuales. Se constataron estándares de calidad y cantidad de obra ejecutada.

(ver ANEXO FOTOS)

IV) Tareas ejecutadas. Metodología de cómputo del grado de Avance de obra

En base a la Planilla de Cronograma Estimado de Obras y a las ponderaciones iniciales de cada una de las tareas propuesta por el Contratista Principal, se compara el porcentaje (%) de avance de obra estimado con el porcentaje (%) de avance de obra realmente ejecutado.

De la propuesta y proyecto originales se obtiene la siguiente Planilla N° 1, que se elabora con los datos del **Cronograma Estimado de Obras**, observando que el avance de obra total al mes de **Febrero de 2019** debería haber sido **68.74%**.

De acuerdo a lo informado por el Contratista Principal, y verificado por esta auditoría, en los datos del apartado II), considerando los % de las tareas efectivamente ejecutadas, surge el avance de obra real para cada una de las tareas al **28 de Febrero de 2019**, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del **67.10%**.

Planilla Nº 1- Cronograma Estimado de Obras

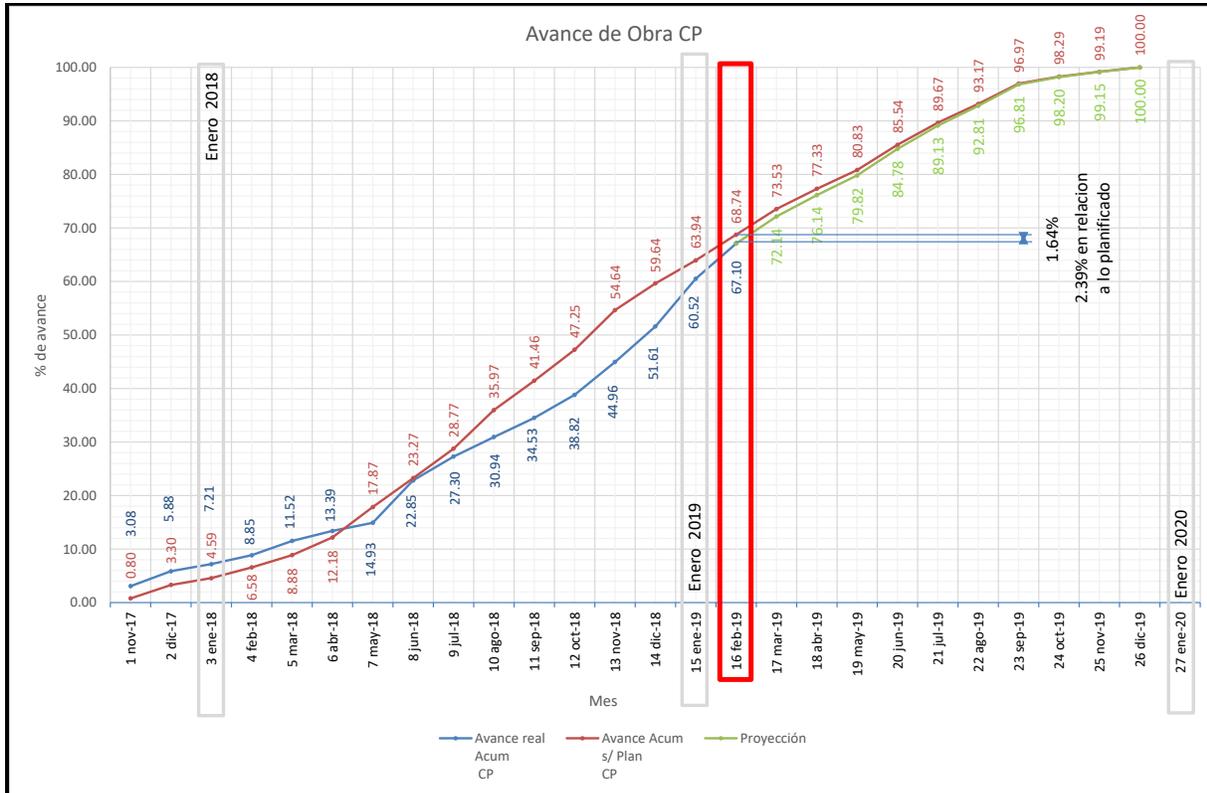
		Mes																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
		% s/total de obra																
TAREA	Obra Total	Trabajos Preliminares		ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
		nov-17	dic-17															
1	TRABAJOS PRELIMINARES	1.39%	0.40%	0.10%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.05%	0.06%	0.06%
2	EXCAVACIONES	0.63%		0.50%	0.07%	0.06%												
3	ESTRUCTURA HªAº	18.96%			1.06%	1.65%	2.02%	2.38%	2.20%	2.40%	2.30%	2.00%	1.30%	1.20%	0.45%			
4	ASCENSOR	2.47%									1.30%							
5	MAMPOSTERÍA	15.02%						0.72%	1.00%	1.25%	1.06%	1.34%	1.45%	1.53%	1.37%	1.10%	0.70%	
6	REVOQUE/ YESERIA	14.65%						0.54%	0.65%	0.71%	1.00%	1.02%	1.10%	1.03%	0.99%	1.00%	1.05%	
7	CONTRAPISO/ CARPETA	3.20%						0.95%					0.23%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	
8	PISOS Y REVESTIMIENTOS	7.18%										0.59%	0.59%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	
9	ARTEFACTOS/ ACCESORIOS/ GRIFERIA	2.30%									0.60%						0.85%	
10	CARPINTERÍA METÁLICA/ MADERA	5.30%						0.40%	0.40%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	
11	MUEBLES COCINA/ MESADAS	1.65%																
12	CUBIERTAS/ IMP./TECHO COCHERAS	1.61%												0.40%	0.40%			
13	HERRERIA	0.77%													0.20%			
14	VIDRIOS	0.32%							0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%				
15	INSTALACION ELECTRICA	5.81%					0.27%	0.27%	0.30%	0.25%	0.25%	0.25%	0.23%	0.40%	0.25%	0.25%	0.25%	
16	INSTALACION AGUA/GAS	7.16%					0.37%	0.33%	0.33%	0.37%	0.37%	0.37%	0.37%	0.50%	0.40%	0.38%	0.38%	
17	PINTURA/ DURLOCK	4.06%												1.64%		0.17%	0.17%	
18	VARIOS	7.50%	0.40%	1.90%	0.10%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	0.22%	
	% por mes		0.80%	2.50%	1.28%	1.99%	2.30%	3.30%	5.69%	5.40%	5.50%	7.20%	5.49%	5.79%	7.39%	5.00%	4.30%	4.80%
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0.80%	3.30%	4.59%	6.58%	8.88%	12.18%	17.87%	23.27%	28.77%	35.97%	41.46%	47.25%	54.64%	59.64%	63.94%	68.74%

Planilla Nº 2- Avance Real

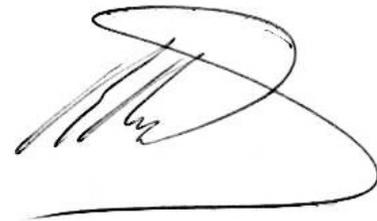
		Mes																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
		% s/total de obra																
TAREA	Obra Total	Trabajos Preliminares		ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
		nov-17	dic-17															
1	TRABAJOS PRELIMINARES	1.39%	0.83%	0.14%	0.03%	0.01%	0.37%											
2	EXCAVACIONES	0.63%		0.44%	0.06%		0.05%						0.04%					
3	ESTRUCTURA HªAº	18.96%		1.99%	1.14%	1.52%	2.05%	1.57%	1.34%	5.62%	2.47%	0.96%	0.05%	0.25%				
4	ASCENSOR	2.47%													1.61%			
5	MAMPOSTERÍA	15.02%								1.87%	2.18%	1.55%	2.25%	1.70%	1.30%	0.23%	0.25%	
6	REVOQUE/ YESERIA	14.65%										1.00%	0.09%	0.85%	1.22%	2.59%	3.84%	
7	CONTRAPISO/ CARPETA	3.20%												0.75%	0.70%	0.98%	0.28%	
8	PISOS Y REVESTIMIENTOS	7.18%														1.48%	0.70%	
9	ARTEFACTOS/ ACCESORIOS/ GRIFERIA	2.30%													0.45%	0.49%		
10	CARPINTERÍA METÁLICA/ MADERA	5.30%					0.01%	0.01%	2.02%		0.40%	0.51%	0.93%	0.24%		0.72%	0.08%	
11	MUEBLES COCINA/ MESADAS	1.65%														0.14%		
12	CUBIERTAS/ IMP./TECHO COCHERAS	1.61%													0.67%	0.63%		
13	HERRERIA	0.77%																
14	VIDRIOS	0.32%							0.15%									
15	INSTALACION ELECTRICA	5.81%				0.13%	0.13%	0.06%		0.09%		0.04%	0.41%	0.44%		0.16%	0.44%	
16	INSTALACION AGUA/GAS	7.16%										0.32%	0.13%	0.35%	0.53%	1.30%	0.79%	
17	PINTURA/ DURLOCK	4.06%					0.04%								1.58%			
18	VARIOS	7.50%	2.25%	0.22%	0.10%	0.11%	0.11%	0.07%	0.13%	0.13%	0.02%	0.10%	0.12%	0.19%	0.20%	0.20%	0.19%	0.20%
	% por mes		3.08%	2.80%	1.33%	1.64%	2.67%	1.87%	1.54%	7.92%	4.45%	3.64%	3.59%	4.29%	6.14%	6.65%	8.91%	6.58%
	% Acumulado (OBRA COMPLETA)		3.08%	5.88%	7.21%	8.85%	11.52%	13.39%	14.93%	22.85%	27.30%	30.94%	34.53%	38.82%	44.96%	51.61%	60.52%	67.10%

V) Conclusión:

Como resultado del análisis, en base a la información suministrada y a las verificaciones realizadas en la obra, puedo concluir que el porcentaje de avance de obra informado por el Contratista Principal, representa razonablemente el avance real de la misma, siendo un 1.64 % inferior a lo estimado inicialmente.



Santa Fe, 15 de Marzo de 2019



Ingeniero Civil Ricardo Benedict
I.C.P.I.C. N° 2-0222/3

ANEXO FOTOS

Enero 2019

Frente



Contrafrente



Yeso en departamentos



Revestimiento Cerámico en baños y cocinas



Terraza



Febrero 2019

Frente



Contrafrente



Yeso en departamentos



Pisos Cerámicos en baños, cocinas y balcones



Terraza



INFORME N° 2 DE VERIFICACIÓN Y AUDITORIA DE AVANCE DE OBRA
EDIFICIO SJ 80 (Calle Lamadrid 128/132 –Córdoba)

Señores
Directorio Pilay S.A.
Fiduciario del Fideicomiso Financiero Pilay II

En mi carácter de profesional auditor independiente, informo sobre las verificaciones que he realizado en la obra detallada en el apartado I). Dicha verificación fue realizada en base a información preparada por el Contratista Principal expuesta en el apartado II) que se adjunta al presente informe. Se analiza dicha información, contrastando con los avances reales verificados en obra.

I) Objetivo:

El presente informe se centra en, evaluar, constatar la información de base, y emitir opinión acerca del cumplimiento al **28 de febrero de 2019**, del Cronograma Constructivo planteado para la obra situada en calle Lamadrid 128/132 - Córdoba, perteneciente en un 94.05 % al Fideicomiso Financiero Pilay II.

El seguimiento de los proyectos busca proveer una adecuada visión sobre la situación de los mismos y de los avances obtenidos para identificar oportunamente cualquier desviación y atraso en lo planeado, a fin de tomar decisiones e implementar las acciones correctivas en tiempo y forma, por lo que las actividades de seguimiento o monitoreo se deben llevar antes, durante y después de la ejecución del proyecto. Es interés especial de esta verificación constatar el avance real de la obra, para luego aumentar la eficacia en los sistemas de administración y control así como la supervisión y fiscalización del proyecto, en cumplimiento de los objetivos fijados.

II) Información analizada:

A los efectos de llevar adelante las verificaciones sobre la obra de referencia, se procedió a evaluar la siguiente información suministrada por el Contratista Principal:

- Contrato de locación de obra celebrado el 14 de septiembre de 2018 entre Capitel S.A. en su carácter de Contratista principal, y Pilay S.A en su carácter de Fiduciario del “Fideicomiso Financiero Pilay II”, en especial sus siguientes anexos:
 - Planilla de Costo Total Estimado original
 - Cronograma Estimado de Obras
 - Proyecto de Arquitectura- el plano municipal de obra.
- Certificados de obra mensuales y facturación efectuada por Capitel S.A. al Fideicomiso Financiero Pilay II.

III) Inspección ocular – Verificación en Obra (FOTOS)

Se realizaron visitas periódicas a la obra, con el objeto de verificar su avance y correlación con lo expresado en los certificados mensuales. Se constataron estándares de calidad y cantidad de obra ejecutada.

(ver ANEXO FOTOS)

IV) Tareas ejecutadas. Metodología de cómputo del grado de Avance de obra

En base a la Planilla de Cronograma Estimado de Obras y a las ponderaciones iniciales de cada una de las tareas propuesta por el Contratista Principal, se compara el porcentaje (%) de avance de obra estimado con el porcentaje (%) de avance de obra realmente ejecutado.

De la propuesta y proyecto originales se obtiene la siguiente Planilla N° 1, que se elabora con los datos del **Cronograma Estimado de Obras**, observando que el avance de obra total al mes de **febrero** de 2018 debería haber sido **21.07%**.

De acuerdo a lo informado por el Contratista Principal, y verificado por esta auditoría, en los datos del apartado II), considerando los % de las tareas efectivamente ejecutadas, surge el avance de obra real para cada una de las tareas al **28 de febrero** de 2019, que de acuerdo a lo expresado en la Planilla N° 2, representa un avance del **14.15%**.

Planilla Nº 1- Cronograma Estimado de Obras

PLANILLA DE AVANCE FISICO PLANIFICADO DE OBRA									CAPITEL CONSTRUCTORA	
OBRA : SJ80 - Lamadrid 128/132 -CORDOBA-		1	2	3	4	5	6	7		
ITEM	% INC	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	% AVANCE FISICO x ITEM	INCIDENCIA
		% AVANCE FISICO								
01 - DEMOLICION	0,30	100,00%							100,00%	0,30%
02 - TRABAJOS PRELIMINARES	2,12		28,00%	28,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	64,00%	1,36%
03 - MOVIMIENTO DE SUELO	2,71		15,50%	37,00%	31,00%	8,00%	2,00%		93,50%	2,53%
04 - ESTRUCTURAS E H° A° Y METALICAS	27,20		3,70%	7,56%	9,51%	9,04%	9,80%	9,80%	49,40%	13,44%
05 - MAMPOSTERIAS - TABIQUES Y ALBAÑILERIAS	5,20						3,00%	7,20%	10,20%	0,53%
06 - REVOQUES	8,77							3,10%	3,10%	0,27%
07 - AISLACIONES	0,81							2,50%	2,50%	0,02%
08 - CONTRAPISOS Y CARPETAS	1,87								0,00%	0,00%
09 - SOLADOS -ZOCALOS Y SOLIAS - MARMOLES Y GRANITOS	5,84								0,00%	0,00%
10 - CIELORRASOS	1,40								0,00%	0,00%
11 - REVESTIMIENTOS	3,46								0,00%	0,00%
12 - PINTURAS	3,30								0,00%	0,00%
13 - CUBIERTAS Y BALCONES	0,83								0,00%	0,00%
14 - CARPINTERIA METALICA	1,59								0,00%	0,00%
15 - HERRERIA	2,42								0,00%	0,00%
16 - CARPINTERIA DE MADERA	1,92								0,00%	0,00%
17 - CARPINTERIA DE ALUMINIO Y VIDRIO	4,09								0,00%	0,00%
18 - VIDRIOS CRISTALES Y ESPEJOS	0,09								0,00%	0,00%
19 - INSTALACIONES	20,73			1,09%	1,09%	2,60%	2,60%	2,60%	9,98%	2,07%
20 - VARIOS	4,46			2,46%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	12,38%	0,55%
21- INFRAESTRUCTURA	0,90								0,00%	0,00%
% por mes		0,30%	2,02%	3,99%	3,81%	3,37%	3,57%	4,02%		21,07%
% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0,30%	2,32%	6,31%	10,11%	13,48%	17,05%	21,07%		

Planilla Nº 2- Avance Real

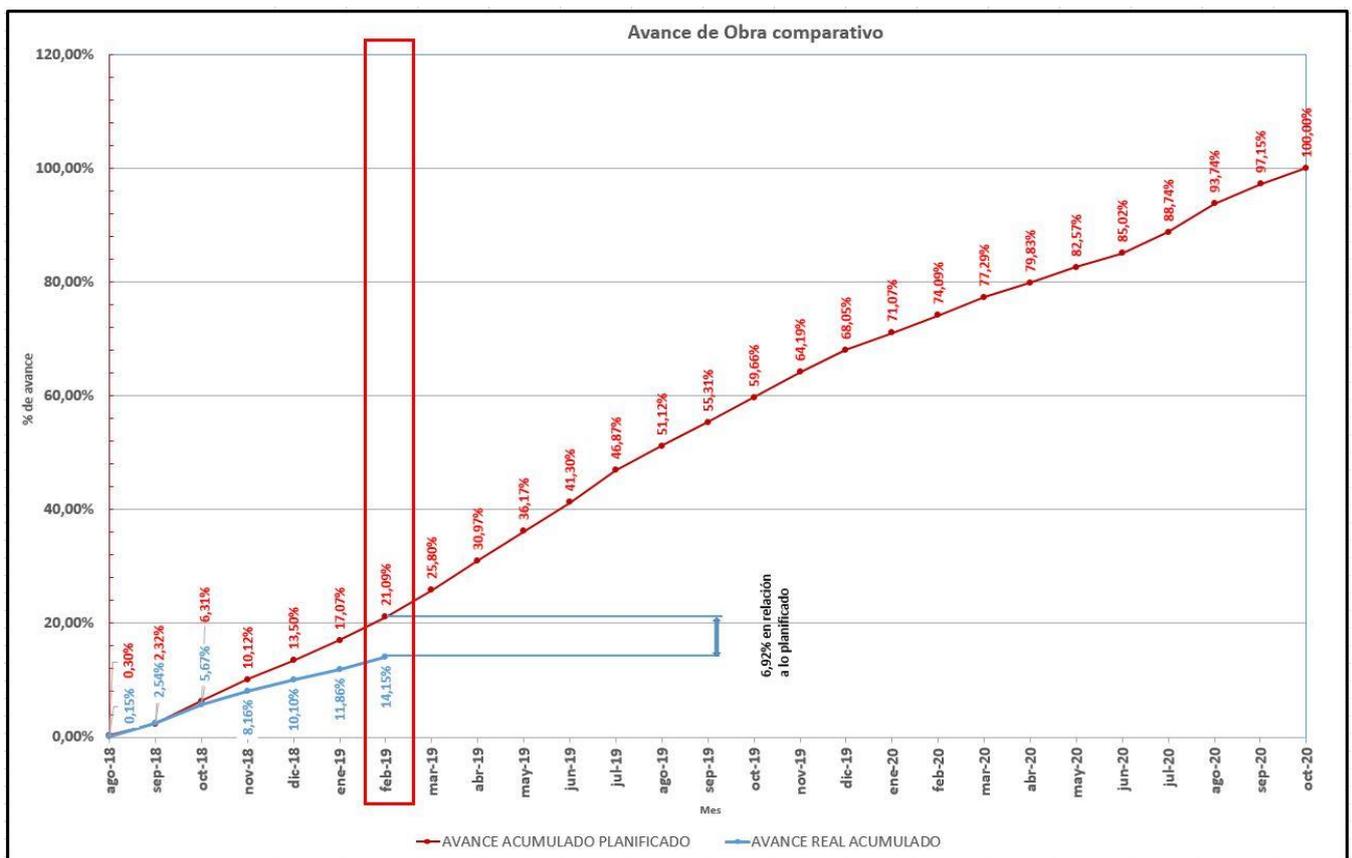
PLANILLA DE AVANCE FÍSICO REAL DE OBRA									iRB ingeniero Ricardo Benedict	
OBRA : SJ80 - Lamadrid 128/132 -CORDOBA-										
ITEM	% INC	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	% AVANCE FISICO x ITEM	INCIDENCIA
		% AVANCE FISICO								
01 - DEMOLICION	0,30	50,00%	50,00%						100,00%	0,30%
02 - TRABAJOS PRELIMINARES	2,12		30,00%	30,00%					60,00%	1,27%
03 - MOVIMIENTO DE SUELO	2,71		15,00%	40,00%	30,00%	10,00%			95,00%	2,57%
04 - ESTRUCTURAS E H° A° Y METALICAS	27,20		4,00%	4,00%	5,00%	5,00%	6,00%	8,00%	32,00%	8,70%
05 - MAMPOSTERIAS - TABIQUES Y ALBAÑILERIAS	5,20								0,00%	0,00%
06 - REVOQUES	8,77								0,00%	0,00%
07 - AISLACIONES	0,81								0,00%	0,00%
08 - CONTRAPISOS Y CARPETAS	1,87								0,00%	0,00%
09 - SOLADOS -ZOCALOS Y SOLIAS - MARMOLES Y GRANITOS	5,84								0,00%	0,00%
10 - CIELORRASOS	1,40								0,00%	0,00%
11 - REVESTIMIENTOS	3,46								0,00%	0,00%
12 - PINTURAS	3,30								0,00%	0,00%
13 - CUBIERTAS Y BALCONES	0,83								0,00%	0,00%
14 - CARPINTERIA METALICA	1,59								0,00%	0,00%
15 - HERRERIA	2,42								0,00%	0,00%
16 - CARPINTERIA DE MADERA	1,92								0,00%	0,00%
17 - CARPINTERIA DE ALUMINIO Y VIDRIO	4,09								0,00%	0,00%
18 - VIDRIOS CRISTALES Y ESPEJOS	0,09								0,00%	0,00%
19 - INSTALACIONES	20,73			1,00%	1,00%	1,00%	0,05%	0,05%	3,10%	0,64%
20 - VARIOS	4,46		2,46%	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%	14,76%	0,66%
21- INFRAESTRUCTURA	0,90								0,00%	0,00%
% por mes		0,15%	2,39%	3,12%	2,49%	1,95%	1,75%	2,30%		14,15%
% Acumulado (OBRA COMPLETA)		0,15%	2,54%	5,67%	8,16%	10,10%	11,86%	14,15%		

V) Conclusión:

De acuerdo a las verificaciones realizadas en obra durante el período analizado, en cuanto al avance real de la misma, se observa que ésta, presenta un 6.92% menor de avance con respecto al plan original propuesto para la realización de los trabajos. Esto significa que, a la fecha, se ha avanzado un 32% menos de lo previsto en el plan de avance.

El ritmo actual de avance de la estructura de hormigón armado no permite avanzar con los otros rubros programados en el plan de original.

Analizando la situación actual, se entiende que, acelerando el ritmo en el avance de la estructura, se podrá recuperar la demora acumulada en la ejecución de la obra, evitando así, modificar la fecha de entrega pactada de la misma.



Santa Fe, 15 de Marzo de 2019

.....
Ingeniero Civil Ricardo Benedict
I.C.P.I.C. N° 2-0222/3

ANEXO FOTOS

Enero 2019

Frente



Contra frente



Febrero 2019

Frente



Contra frente

