

CÍRCULO MILITAR

**AUDITORÍA TÉCNICA A LOS RUBROS DEL CONTRATO NO. 2023-0038-
CCM-AJ PARA LA REMODELACIÓN DE LA FACHADA Y SALONES DEL
CIRCULO MILITAR, SUCURSAL GUAYAQUIL**

Quito, 7 de abril de 2025

Estimado CRNL (SP)
Iván Medina Jiménez
Gerente General
CÍRCULO MILITAR
Ciudad

En nuestro proceso de **AUDITORÍA TÉCNICA A LOS RUBROS DEL CONTRATO NO. 2023-0038-CCM-AJ PARA LA REMODELACIÓN DE LA FACHADA Y SALONES DEL CIRCULO MUILITAR, SUCURSAL GUAYAQUIL**, consideramos todas las fuentes de información vinculadas desde la etapa precontractual hasta la firma del acta entrega provisional de la construcción que se realizó entre el período del 18 de octubre del 2023 hasta el 5 de abril del 2024.

La Administración del **CÍRCULO MILITAR**, a través de su gerente general y los miembros del directorio son los responsables por el diseño y operación de los controles internos y de los estados financieros en su conjunto, así como de los procesos de contratación de bienes y servicios.

En el desarrollo de esta auditoría técnica observamos ciertos asuntos respecto al proceso de contratación y construcción, que están detallados para su correspondiente análisis y justificación y que nos permitimos informar. Estas observaciones han sido realizadas sobre la base de la información recibida y analizada y ha sido valorada tomando en consideración aspectos técnicos de los procesos constructivos.

Este informe es únicamente para conocimiento y uso de la Gerencia y los miembros del Directorio y serán quienes aprueben la emisión para presentar a la Asamblea General de Socios del **CÍRCULO MILITAR** y no debe ser utilizado con otro propósito.

Quito, 7 de abril 2025

Christian Valenzuela
Socio
AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.
SC.RNAE-750

Arq. Luis Chimbo
Reg. 1032-2022-2581286

INFORME DE AUDITORÍA TÉCNICA A LOS RUBROS DEL CONTRATO NO. 2023-0038-CCM-AJ PARA LA REMODELACIÓN DE LA FACHADA Y SALONES DEL CÍRCULO MILITAR, SUCURSAL GUAYAQUIL

ANTECEDENTES DE NUESTRA CONTRATACIÓN

Con fecha 13 de noviembre del 2024 se suscribió el contrato de prestación de servicios profesionales de Auditoría para realizar un **INFORME DE AUDITORÍA TÉCNICA A LOS RUBROS DEL CONTRATO NO. 2023-0038-CCM-AJ PARA LA REMODELACIÓN DE LA FACHADA Y SALONES DEL CÍRCULO MILITAR, SUCURSAL GUAYAQUIL.**

El alcance de revisión consiste en los siguientes aspectos de revisión:

- a) El contrato Nro. 2023-0038-CCM-AJ "DE OBRA CIERTA PARA LA REMODELACIÓN DE LA FACHADA Y SALONES DEL CIRCULO MILITAR, SUCURSAL GUAYAQUIL".
- b) Documentos precontractuales, ejecución contractual.
- c) Vigencia de garantías y ejecución.
- d) Objeto del contrato y plazo de ejecución
- e) Extensión del plazo.
- f) Trabajos adicionales eléctricos sin respaldo de contrato.
- g) Análisis de los TDR's vs trabajos ejecutados
- h) Autorización del administrador del contrato para trabajos adicionales.
- i) Planillas de pago.
- j) Revisión libro de obra.
- k) Establecimiento de multas.
- l) Suscripción de acta - entrega recepción provisional con liquidación económica/ multas y otros rubros.
- m) Autorización de rubros nuevos sin que exista presupuesto y no constan en el contrato suscrito/legalizado.
- n) Informes del fiscalizador del contrato.
- o) Autorización del Directorio anterior, Sr. Gerente General anterior para la contratación de nuevos rubros extras.
- p) No suscripción de contrato complementario y nuevo contrato.
- q) Verificación de facturas canceladas.
- r) Proceso de pago/liquidación efectuada.
- s) Documentos del contratista, el contratante, fiscalizador de obra y administrador del contrato.

Para el análisis de toda esta información, hemos dividido el informe en 3 secciones:

- 1. INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL, CONTRACTUAL, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA**
- 2. INFORMACIÓN TÉCNICA DE LA OBRA**
- 3. ANÁLISIS DE DESCARGOS DE LAS PARTES INTERESADAS**

Cada una de estas secciones contiene las observaciones y recomendaciones; así como, todas las conclusiones del proceso de revisión.

1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL, CONTRACTUAL ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DEL CONTRATO

FASE PRECONTRACTUAL

ANTECEDENTES

En esta fase del proceso hemos revisado las actas de directorio y los memorandos de los diferentes cargos involucrados en el proceso de contratación. Un resumen de las principales comunicaciones dentro de esta base precontractual son las siguientes:

Fecha	No. Documento	Asunto
Fase precontractual		
31/5/2023		Sesión Ordinaria de Directorio
2/6/2023	2023-0724-CCM-GG	Solicitud de informe de necesidad de la remodelación
9/6/2023	2023-001-ADM-CM-GYE	Informe de necesidad
26/9/2023		Convocatoria a presentar ofertas técnicas y económicas
28/6/2023		Sesión Ordinaria de Directorio
26/9/2023		Publicación de convocatoria
2/10/2023		Respuestas a preguntas
4/10/2023	2023-1189-CCM-GG	Solicitud de Certificación de liquidez
4/10/2023	2023-1426-CCM-AFI	Emisión de Certificación de liquidez
6/10/2023	2023-1202-CCM-GG	Conformación de comisión técnica
9/10/2023		Presentación de ofertas hasta las 16h00 en Quito y Gye
10/10/2023	2023-0206-ADM-CM-GYI	Remisión de propuestas receptadas
10/10/2023	001-101600-OCT-2023	Acta de apertura de sobres y conformación de subcomisión técnica
12/10/2023	2023-1560-CCM-GG	Designación de un miembro de la comisión económica para controlar el proceso de contratación
16/10/2023	2023-0405-CCM-ST	Informe de la subcomisión técnica a la comisión técnica
17/10/2023	2023-1592-CCM-SCT	Notificación de error en rubros 149 y 153 al Arq. Ronal Torres
18/10/2023	2023-1598-CCM-SCT	Notificación de error en rubros 149 y 153 al Arq. Angel Rojas
18/10/2023	2023-1599-CCM-SCT	Notificación de error en rubros 149 y 153 al Arq. Víctor Monserrate
23/10/2023	2023-1247-CCM-GG	Lectura del informe de la subcomisión técnica
23/10/2023	002-231100-OCT-2023	Acta de análisis de ofertas
24/10/2023	2023-1618-CCM-GG	Comunicar la adjudicación del contrato al Directorio
24/10/2023	2023-1619-CCM-GG	Comunicación de adjudicación al Arq. Víctor Fernández
24/10/2023	2023-1620-CCM-GG	Agradecer la participación del Arq. Angel Rojas
24/10/2023	2023-1620-CCM-GG	Agradecer la participación del Arq. Ronald Torres
24/10/2023	2023-1620-CCM-GG	Agradecer la participación del Arq. Víctor Monserrate
9/11/2023	2023-0038-CCM-AJ	Firma de Contrato con Constructor
10/11/2023	2023-0041-CCM-AJ	Firma de Contrato con Fiscalizador

Toda la información revisada ha sido proporcionada por el departamento Legal del Círculo Militar y reposa en sus archivos.

NORMATIVA INSTITUCIONAL

El “INSTRUCTIVO NO. 2021-001-CCM-GG, PARA REGULAR LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES, EJECUCIÓN DE OBRAS Y /O PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE REQUIERA LA COPRORACIÓN CÍRCULO MILITAR”, en su numeral 5 trata sobre la “DETERMINACIÓN DE MONTOS DE ACUERDO AL ESTATUTO Y AL REGLAMENTO GENERAL AL ESTATUTO” y en el literal b, establece el “procedimiento para adquisición de bienes, ejecución

de obras y/o prestación de servicios que superen los 125 SBU hasta los 500 SBU (más de 125 hasta 500 SBU)” e indica lo siguiente:

“Cuando el gasto exceda los valores autorizados al Gerente General (50 SBU hasta 125 SBU), el Directorio conocerá y resolverá sobre su ejecución (Art. 156 letra c. del Reglamento General al Estatuto).

El Directorio:

- 1) Aprobará el informe de necesidad presentado por el Gerente General, con todos sus anexos:
 - a) Certificación presupuestaria o su financiamiento, emitido por el Director Financiero.
 - b) Certificación que el requerimiento consta en el Plan Estratégico Institucional, Plan Plurianual y Plan Anual de Inversiones. En caso de no constar, deberá justificarse la necesidad de la adquisición del bien, ejecución de obra y/o contratación del servicio.
- 2) Realizará el control del procedimiento a través de la Comisión Económica permanente:

El Gerente General:

- 1) Dispondrá al **Director Administrativo** el inicio del procedimiento.
- 2) Aprobará el informe de necesidad del requirente con los documentos justificativos.
- 3) Verificará la certificación presupuestaria emitida por el Director Financiero.
- 4) Supervisará que el requerimiento conste en el Plan Plurianual o Plan Anual de Inversiones. En caso de no constar, deberá justificarse la necesidad de la adquisición del bien, ejecución de obra y/o contratación del servicio.
- 5) Dispondrá la conformación de la Comisión Técnica de Contrataciones, integrada por los siguientes miembros o sus delegados
 - a) El Director Administrativo, quien la presidirá
 - b) El Director Financiero,
 - c) El Jefe Administrativo de la Sucursal considerada
 - d) Un empleado como Secretario de la comisión
 - e) Personal Técnico afín al objeto de la contratación
 - f) El Secretario Jurídico, únicamente con voz
- 6) El Gerente General adjudicará el contrato a la oferta seleccionada que más convenga a los intereses corporativos, tomando como base el informe presentado por la Comisión Técnica.
- 7) El Gerente General suscribirá el respectivo contrato.”

En el numeral 9 de las **DISPOSICIONES GENERALES** se indica lo siguiente:

“a.- Las contrataciones deberán cumplir los procedimientos, normativa y modalidades vigentes a nivel nacional, según el caso.”

OBSERVACIONES

1. De acuerdo con el Instructivo 2021-001-CCM-GG que regula los procedimientos de contratación en la adquisición de bienes, ejecución de obras y/o prestación de servicios que requiera la Corporación Círculo Militar, el **Gerente General** no puede participar como

miembro de la comisión técnica, debido a que él es quien aprueba y suscribe los contratos, generando un posible conflicto de intereses en las contrataciones y falta de independencia en sus funciones. La creación de una subcomisión no está normada dentro de ningún instructivo adicional, sin embargo, esta subcomisión es la encargada de la selección y recomendación de adjudicación.

2. En los términos de referencia (TDR's) no se incluyeron los responsables de la preparación del presupuesto de APUS (Análisis de Precios Unitarios) y del diseño de planos para la remodelación de la fachada y salones del Círculo Militar de la Sucursal de Guayaquil; así como, las especificaciones técnicas de materiales y acabados que se deben utilizar, por lo que, no se conoce sobre la base de qué cambios se cotizó la remodelación de la Sucursal. Adicionalmente, en los documentos revisados no existen referencias de comunicaciones en las que se decida la contratación de profesionales para hacer el proceso de diseño y presupuestos.
3. En el numeral 2 de la sección III Condiciones del procedimiento de los Términos de Referencia (TDR's), se indica que la entidad dispone del Perfil General del Proyecto, Implantación general del Anteproyecto arquitectónico y presupuesto referencial; sin embargo, únicamente nos han presentado el anteproyecto arquitectónico, pero el perfil general no nos fue proporcionado y el presupuesto entregado no tiene firma de responsabilidad de quien elaboró.
4. En los términos de referencia (TDR's) no se señala si la obra contempla o no reajuste de precios ya que el sistema contratado es bajo sistema de precios unitarios, aunque se indica que es un presupuesto referencial.
5. En el numeral 8 de la sección III Condiciones del procedimiento de los Términos de Referencia (TDR's), se establece que no existirán reajustes de precios como tampoco se cambiarán los precios unitarios establecidos en la oferta; por lo tanto, desde el inicio el constructor tenía claro el presupuesto que debía manejar.
6. En el cronograma del proceso se ha puesto como fecha máxima de entrega de propuestas el lunes 9 de octubre del 2023; sin considerar que ese día era feriado nacional. En los TDR's no existe una cláusula que indique la recepción de carpetas en el día siguiente; por lo tanto, en el registro de ofertas no deberían ser válidas aquellas entregadas el martes 10 de octubre. En el formulario de registro de ofertantes, hay 2 que tienen fecha del 9 de octubre y 2 con fecha 10 de octubre.
7. En el documento REGISTRO DE OFERTANTES, diseñado para registrar las visitas de las personas interesadas en presentar la propuesta de remodelación de salones del Círculo Militar que estaba vigente hasta el 2 de octubre del 2023 según el cronograma de los Términos de Referencia (TDR's), se evidencia la visita de 3 ofertantes y solo 1 de ellos (Angel Ernesto Rojas) presentó la propuesta el martes 10 de octubre. Para los demás contratistas que presentaron la propuesta, la inspección física se entiende que no fue necesaria.

8. La comisión y la subcomisión técnicas recomendaron al Ing. Víctor Fernández como proveedor para la remodelación de la fachada y salones del Círculo Militar Sucursal Guayaquil; sin embargo, hemos observado que en el proceso de calificación de las propuestas no se han considerado elementos que podrían haber generado resultados diferentes. Las observaciones al proceso son las siguientes:
- a. En el cronograma de los Términos de Referencia (TDR's), se establece un período para la convalidación de errores que se debía realizar hasta el 16 de octubre, de tal manera que se pueda subsanar cualquier documento o información que pudiera no estar clara de acuerdo con los Términos de Referencia (TDR's); sin embargo, no se realizó este proceso y se calificó de manera negativa, situaciones que pudieron haber sido corregidas y explicadas por los oferentes.
 - b. Al Arq. Angel Rojas se le califica con 0.13 por no presentar el RUC en la propuesta, situación que se hubiese subsanado en la convalidación de errores, en virtud de que la propuesta presentada podría ser beneficiosa a los intereses del Círculo Militar.
 - c. Todos los oferentes presentan información de Experiencia General y Específica de manera unificada, ya que al presentar la específica se cumple con lo solicitado en la general (**Inclusive en el modelo del SERCOP que está en los antecedentes, se señala que el cumplimiento de experiencia específica valida la experiencia general**); sin embargo al Arq. Angel Rojas y al Arq. Víctor Monserrate se los deja sin calificación en la experiencia general y solo se los considera en la específica, perdiendo de esta manera 0.25 puntos.
 - d. En la experiencia general se le califica al Ing. Víctor Fernández con la máxima puntuación a pesar de no cumplir con lo solicitado, debido a que se le ha puesto como monto del contrato US\$ 445.000 por haber trabajado como Supervisor de obra en relación de dependencia por 10 meses, en una compañía que tiene un contrato de construcción con el estado de US\$ 445.000.000. Por lo tanto, resulta imposible poder determinar un monto de participación sobre ese contrato. Adicionalmente, los pliegos del TDR, indican que la experiencia debe ser como Superintendente o Residente de Obra y en el certificado de trabajo se menciona que fue supervisor de Obra Civil en el Proyecto del Poliducto Pascuales- Cuenca, proyecto que no es de tipo inmobiliario. Adicionalmente, en la experiencia general se le ha considerado como propio un proyecto que está detallado como experiencia de la Residente de Obra, sin que exista en las bases esa posibilidad; Adicionalmente, en la experiencia específica, los contratos presentados no cumplen con los montos mínimos establecidos en los Términos de Referencia (TDR's), sin embargo, se le asigna la mitad de los puntos establecidos.
 - e. El valor de la propuesta del Ing. Víctor Fernández es de 153.746.38 pero realiza un descuento de US\$ 3.200 por tratarse del Círculo Militar, pero no se actualizan los valores unitarios en la propuesta, por lo que no se puede establecer en cuál de los rubros se afectaría este descuento.

- f. En los Términos de Referencia (TDR's) se colocaron en los rubros 149 y 153 los siguientes datos:

LAMINAS DE MELAMINA MADERADA TROPICALIZADA e= 15mm	m	1,800
ILUMINACIÓN TIPO OJOS DE DRAGÓN (1w)	u	130
DERROCAMIENTO A MANO	m3	7,26
DESMONTAJE DE CUBIERTA DE POLICARBONATO	m2	197
PERFILES DE ACERO A-36 - A-572 (COLUMNAS Y CUBIERTA)	kg	1,707

Nota: Se debe considerar que el uso de la coma en los Términos de Referencia (TDR's), se utilizó para separar decimales.

Todas las propuestas tenían errores en estos rubros, excepto la del Ing. Víctor Fernández, por lo tanto, con fecha 18 y 19 de octubre del 2023 (*después del plazo de convalidaciones*) se solicita a los interesados realizar las correcciones de sus propuestas, por lo que todos respondieron con cambios respecto a estos errores.

Rubro	Concepto	Cantidad TDR	Cantidad real
149	Laminas de Melamina	1,8	1800
153	Perfiles de acero	1,7	1695

Llama nuestra atención que únicamente la propuesta del Ing. Víctor Fernández tenga bien identificados estos valores y por supuesto, él no es notificado para realizar este cambio.

- g. Hemos verificado cada una de las propuestas y realizamos una valoración en función de los documentos recibidos, teniendo los siguientes resultados:

TABLA RESUMEN DE CALIFICACIONES SEGÚN COMISIÓN TÉCNICA

Oferente	Integridad de la oferta	Experiencia General	Experiencia Específica	Experiencia personal técnico	Oferta Económica	MYPES (Personas Jurídicas)	MYPES Nacionales (Personas Naturales)	MYPES Locales (Personas naturales)	Orden de Ubicación	
	0,15	0,25	0,15	0,10	0,25	0,04	0,04	0,02	1,00	
Arq. Angel Rojas	7,00	-	1,00		162.877,65			Bolívar		
	0,13	-	0,15	0,10	0,23	-	0,04	-	0,65	CUARTO
Ing. Víctor Fernández	8,00	1,00	0,50		150.546,38			Cuenca		
	0,15	0,25	0,08	0,10	0,25	-	0,04	-	0,87	PRIMERO
Arq. Víctor Monserrate	8,00	-	1,00		151.802,28			Cuenca		
	0,15	-	0,15	0,10	0,24	-	0,04	-	0,68	TERCERO
Arq. Ronal Torres	8,00	1,00	-		196.404,53			Guayaquil		
	0,15	0,25	-	0,10	0,19	-	0,04	0,02	0,75	SEGUNDO

RECALIFICACIÓN AUDITORÍA

Oferente	Integridad de la oferta	Experiencia General	Experiencia Específica	Experiencia personal técnico	Oferta Económica	MYPES (Personas Jurídicas)	MYPES Nacionales (Personas Naturales)	MYPES Locales (Personas naturales)	Orden de Ubicación	
	0,15	0,25	0,15	0,10	0,25	0,04	0,04	0,02	1,00	
Arq. Angel Rojas	8,00	1,00	1,00		153.953,71			Bolívar		
	0,15	0,25	0,15	0,10	0,24	0,04	0,04	-	0,97	SEGUNDO
Ing. Víctor Fernández	8,00	0,50	0,50		150.546,38			Cuenca		
	0,15	0,12	0,08	0,10	0,25	0,04	0,04	-	0,78	CUARTO
Arq. Víctor Monserrate	8,00	1,00	1,00		151.802,28			Cuenca		
	0,15	0,25	0,15	0,10	0,25	0,04	0,04	-	0,98	PRIMERO
Arq. Ronal Torres	8,00	1,00	1,00		178.091,83			Guayaquil		
	0,15	0,25	0,15	0,10	0,21	0,04	0,04	0,02	0,96	TERCERO

9. El contrato del fiscalizador no contempla ninguna cláusula en la que se indique como debe actuar respecto de las diferencias de precios en el valor total del contrato o de los precios unitarios; sin embargo, al ser un trabajo técnico, se asume que cualquier cambio en las condiciones contractuales debía ser notificado y subsanado a través de las aprobaciones correspondientes, si es que los cambios generaban costos adicionales a los contratados.

FASE CONTRACTUAL

1. En la cláusula segunda, OBJETO DEL CONTRATO, se señala que “EL CONTRATISTA, se obliga y compromete efectuar la remodelación de la fachada y salones de la sucursal Guayaquil del Círculo Militar, según las especificaciones que se detallan a continuación, que son las que obran en la oferta y que constan en los términos de referencia base del presente contrato.”; por lo tanto, el contratista debía regirse por la información establecida en los TDR’s y en las cantidades y precios unitarios específicamente señalados en el contrato e indicar en su fase inicial que los presupuestos y diseños no son adecuados para la ejecución del proyecto.
2. En la cláusula tercera del contrato se establece que “No existirá reajustes de precios como tampoco se cambiarán los precios unitarios establecidos en la oferta.”, por lo tanto, cualquier cambio en precios o cantidades que afecten el presupuesto establecido debía ser autorizado por el Gerente General y Directorio, para conocer si existían los fondos suficientes para cubrir los valores adicionales, ya que, por el monto de la obra, ellos son los responsables de las aprobaciones.
3. El Fiscalizador en sus oficios de aprobación de planillas, en el numeral de “VALORES PLANILLADOS” señala textualmente que los rubros y cantidades aprobados corresponden **“a lo contractualmente definido y realmente ejecutado por la contratista.”**; por lo tanto, no se advierten de trabajos adicionales realizados y que estén por fuera de los contratados.
4. El Fiscalizador en sus oficios de aprobación de planillas 1, 2 y 3, en el numeral de “CUMPLIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN COMPROMETIDA” explica el avance del trabajo y el incumplimiento del porcentaje según el cronograma valorado; y justifica este retraso e indica que por tal razón “a la contratista NO se le impondrá la cláusula octava MULTAS, como lo indica el contrato”; sin embargo, el establecimiento de multas no es por el incumplimiento del avance del trabajo, sino por la falta de presentación mensual oportuna de las planillas tal como se señala en el contrato.
5. En la cláusula tercera del contrato se establecen multas por el retraso en la presentación de las planillas, pero no hemos observado que se hayan cumplido con los cálculos de multas por los días retrasados y no hay una indicación de cómo deben justificarse estos retrasos. El Administrador del contrato en la planilla 4 sí realizó un cálculo de esas multas, pero el fiscalizador no las determinó.

DETERMINACIÓN DE MULTAS SEGÚN CONTRATO

La Cláusula Tercera respecto al Precio y Forma de Pago, establece lo siguiente:

“TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

2. El CINCUENTA POR CIENTO (50%) restante, esto es la suma de SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 19/100 (USD 75.273, 19), precio en el que no se incluye IVA, se cancelará mediante la **presentación de planillas mensuales** debidamente aprobadas por la fiscalización y autorizadas por el Circulo Militar, las mismas que deben **ser presentadas por el contratista al fiscalizador en el plazo máximo de cinco (5) días posteriores al periodo que corresponde la planilla**, excepto la última planilla que deberá presentarse dentro del plazo máximo de cinco (5) días posteriores a la finalización de la obra, en caso de caer el quinto día no laborable, podrá presentarse el día laborable siguiente al de su vencimiento.

Entregada la planilla por el contratista en el plazo antes establecido, la fiscalización en el término de quince (15) días aprobará o formulará observaciones del cumplimiento obligatorio para el contratista, y de ser el caso, se continuará el trámite de autorización del administrador del contrato y solo con dicha autorización se procederá con el pago.

La **no presentación de las planillas mensuales dentro del plazo establecido**, será causal para aplicar las multas correspondientes, de conformidad con la cláusula de multas determinadas en este contrato.

Si existieren discrepancias entre las planillas presentadas por el contratista y las cantidades de obra calculadas por la fiscalización, esta notificará al contratista. **Si no se receptare respuesta dentro del plazo de cinco días siguientes a la fecha de notificación se entenderá que el contratista ha aceptado la liquidación hecha por fiscalización** y se dará paso al pago. Cuando se consiga un acuerdo sobre tales divergencias, se procederá como se indica en el presente contrato.

En los diez primeros días laborales de cada mes, la fiscalización y el contratista, de forma conjunta efectuarán las mediciones de las cantidades de obra ejecutadas durante el período mensual anterior. **Se emplearán las unidades de medida y precios unitarios establecidos en la Tabla de Cantidades y Precios** para cada rubro señalada en el Formulario Único de la Oferta.”

“DÉCIMA TERCERA.- MULTA POR RETARDO.

En casos de **mora injustificada** en el cumplimiento del objeto del contrato en el tiempo señalado, a partir de la inscripción del presente instrumento y autorización del inicio de la obra, EL CONTRATANTE, el administrador del contrato o el fiscalizador, impondrán una **multa por cada día de retardo equivalente al uno por mil (1x1000) del valor total de contrato**.

En caso de superarse el 5% del valor del contrato por el concepto de imposición de multas por mora, se considerará causal de terminación del contrato sin que el CONTRATISTA tenga derecho a reclamo alguno ni ningún pago por indemnización.

Se exceptúan de esta última causal, los retardos ocasionados por el concepto de fuerza mayor y/o caso fortuito debidamente justificados y aceptados por el CONTRATANTE.”

Nota: Las negrillas, subrayados y cursivas las hemos puesto para resaltar su importancia.

De acuerdo con este antecedente contractual, hemos procedido a calcular las multas por cada una de las planillas entregadas con retraso al fiscalizador:

Inicio de obra según fiscalizador y acta: 24 de noviembre del 2023

Períodos mensuales de entrega de planillas: del 24 al 23 de los siguientes meses

Valor del contrato: 150.546,38

	Según contrato			Según planillas físicas informe del fiscalizador			Cálculo de multas por presentación de planillas			
	Desde	Hasta	Entrega de planilla	Desde	Hasta	Entrega de planilla	Días de retraso	Multa diaria	Multa Total	% de multa
Planilla 1	24/11/2023	23/12/2023	28/12/2023	24/11/2023	24/12/2023	16/2/2024	51,00	150,55	7.677,87	5,10%
Planilla 2	24/12/2023	23/1/2024	29/1/2024	24/12/2023	24/1/2024	29/2/2024	32,00	150,55	4.817,48	3,20%
Planilla 3	24/1/2024	23/2/2024	28/2/2024	24/1/2024	24/2/2024	25/3/2024	27,00	150,55	4.064,75	2,70%
Planilla 4	24/2/2024	23/3/2024	1/4/2024	24/2/2024	10/5/2024	14/6/2024	31,00	150,55	4.666,94	3,10%
Planilla 4	24/3/2024	10/5/2024	15/5/2024	Total multas por retraso en entrega de planillas					21.227,04	14,10%
días de retraso de la obra		48,00		Multa por retraso en la entrega de la obra					7.226,23	4,80%
									28.453,27	18,90%

La multa diaria se ha calculado del valor total del contrato por el 1x1000

Adicionalmente hay un retraso en la entrega de la obra, ya que la fecha máxima autorizada fue el 23 de marzo del 2024; sin embargo, se realizó una entrega provisional con fecha 4 de abril del 2024 y el libro de obra con el cual se liquida la planilla 4 es del 10 de mayo del 2024. Hay que considerar que los trabajos del 5 abril al 10 de mayo, en su mayoría eran para subsanar fallas en el proceso constructivo según los indicado por el fiscalizador en la sección “EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES EXTEMPORANEAS”, que se encuentra en la planilla 4.

FASE ADMINISTRATIVA

- Con fecha 19 de febrero el Contratista Ing. Víctor Fernández realiza un cronograma valorado por el monto actualizado de US\$ 170,392,73 y solicita una ampliación para el término de la obra de 15 días, extendiéndose como tal hasta el 23 de marzo del 2024; esto significa que hasta esa fecha no habían trabajos extras por reconocer; adicionalmente, la aprobación del rubro adicional se realiza **sin la elaboración de un contrato de obras complementarias o de alcance al contrato original.**
- Con fecha 24 de abril del 2024 se suscribe electrónicamente el acta de entrega recepción provisional, aunque el documento físico tiene fecha 11 de abril del 2024. En este documento se indica que la fecha que finalizaron los trabajos es el 4 de abril del 2024. No se indica nada respecto de la planilla 4 pendiente de emitir y existe total conformidad por todas las partes de los trabajos realizados. Sin embargo, en el libro de obra y en la liquidación de la planilla 4 se establece que el período de término de la obra fue el 10 de mayo del 2024.
- Durante el mes de abril y de manera reiterativa el Gerente General solicita al Jefe Administrativo de Guayaquil que explique los motivos por los cuales no ha sido firmada el acta entrega recepción provisional del proyecto de remodelación y no se ha remitido la

planilla final, indicando que se deben realizar los cálculos de multas por el incumplimiento de plazos de entrega de planillas conforme lo establecido en el contrato.

4. Con fecha 7 de mayo del 2024, el Gerente General solicita al Jefe Administrativo de Guayaquil que remita el acta entrega recepción provisional y reciba la planilla final por los montos contratados y se respete los consignado en los contratos debido a que no existen presupuesto para incrementos adicionales en el proyecto de remodelación. Se establece que el monto autorizado a la fecha es de US\$ 173.592,73.
5. Con fecha 3 de junio del 2024, se suscribe un Acta de compromiso entre el Contratista, Fiscalizador, Administrador del contrato y el Jefe Financiero en representación de la Gerencia General, para liquidar hasta el 11 de junio la planilla No. 4 y se hizo hincapié en que **“de no ser cumplidas las fechas establecidas, la Gerencia del Círculo Militar se deslinda de responsabilidades, por la no presentación y el pago de esta, ya que pasada esta fecha dependerá de las disposiciones que emita el nuevo Directorio mismo que será electo el 15 de junio del presente año”**; las fechas indicadas en esta acta no se llegaron a cumplir por lo tanto, la planilla 4 no fue emitida y no se concretó el pago de la misma.
6. Con fecha 5 de julio del 2024, se aprueba por parte del fiscalizador y el administrador del contrato, la planilla No. 4 por el valor de US\$134.158.61 y valor a pagar de US\$ 105.910.47 descontado el anticipo; sin embargo, durante todo el proceso constructivo nunca hubo un documento que justifique o autorice el incremento de trabajos y costos adicionales para el avance de la obra.

FASE FINANCIERA

1. Todas las planillas presentadas que corresponden a la 1, 2 y 3 han sido aprobadas facturadas y canceladas cumpliendo con todas las disposiciones tributarias y contables para su registro. La planilla No. 4 ha sido facturada únicamente por el monto aprobado en el contrato más el valor de trabajos adicionales y con fecha 18 de julio del 2024 se ha cancelado, cubriendo de esta manera el valor total autorizado de US\$ 170.392,73. A la fecha no se ha definido el pago de ningún valor adicional con respecto al monto total de la planilla 4.
2. Las garantías recibidas estuvieron vigentes hasta las siguientes fechas:
 - Garantía de fiel cumplimiento: hasta el 1 de septiembre del 2024
 - Garantía de buen uso de anticipo: Hasta el 4 de julio del 2024

No se han identificado o entregado otras garantías que justifiquen la vigencia hasta la fecha, por no estar aceptada el acta entrega recepción provisional.

CONCLUSIONES

1. No se evidenció la responsabilidad del profesional que elaboró los presupuestos para la remodelación de la fachada y salones del Círculo Militar de la Sucursal Guayaquil, así como, no se han establecido las especificaciones de los productos a utilizarse en el proceso constructivo.
2. La fase precontractual estuvo llena de observaciones que evidencian una parcialización y direccionamiento hacia la propuesta del Ingeniero Víctor Fernández, su falta de experiencia en procesos constructivos inmobiliarios y de control presupuestario, se reflejan en la falta de preparación de informes que indiquen los cambios que se deben realizar y los costos adicionales que se deben autorizar para avanzar en el proceso de construcción.
3. El proceso de fiscalización no reportó o sugirió al contratista que realice de manera oportuna los cambios en las planillas, en los presupuestos y en los costos adicionales, de tal manera que se consiga cumplir con los plazos de entrega de planillas aprobadas.
4. El Administrador de contrato no consideró que todos los cambios que se estaban efectuando iban a tener una repercusión significativa en la planilla final. En las reuniones que se mantenían se hablaban de los cambios necesarios que se debían realizar para avanzar con un proyecto que cambió la concepción desde el inicio, sin embargo, en ningún momento se sugirió un estimado del valor que se modificaría, por tal razón, el proceso constructivo avanzó y se entregó la obra, sin conocimiento del monto adicional.
5. El contratista nunca entregó las planillas a tiempo, desde la primera hasta la tercera que se encuentran pagadas, fueron entregadas con retrasos significativos y además no se incluyeron costos adicionales que sugirieran un cambio en el costo final de la obra.
6. El contrato de construcción es específico al señalar que “No existirán reajustes de precios como tampoco se cambiarán los precios unitarios establecidos en la oferta”, por lo tanto, es decisión del Círculo Militar determinar el reconocimiento de valores adicionales por el proceso de remodelación de la Fachada y Salones del Círculo Militar de la Sucursal de Guayaquil.
7. Se ha cancelado al constructor todo el valor contratado más los adicionales, que suman un total de US\$ 170.392,73; sin considerar valores de multas por retrasos en la entrega de las planillas según lo estipulado en los contratos y que alcanzarían un monto de US\$ 28.453,27.

3. ANÁLISIS DE DESCARGOS DE LAS PARTES INTERESADAS RESPECTO DEL INFORME PRELIMINAR

3.1. Con fecha 31 de enero de 2025 se recibe el Oficio No. 2025-0217-CM-PD del Crnl. Parac. (SP) Milton Osorio Baca, Presidente del Directorio del Círculo Militar, en el cual se solicita una respuesta al oficio No. MZFCM-001-2025, de fecha 13 de enero de 2025 del Ing. Marcos Zambrano Cervantes, Fiscalizador de la Obra REMODELACIÓN DE LA FACHADA Y SALONES DE LA SUCURSAL GUAYAQUIL. Al respecto se emiten los siguientes descargos y comentarios:

- a) El Fiscalizador en su descargo hace referencia a los numerales 3, 4 y 5 de nuestro informe, indicando que “Mediante INFORME No. 1 de fecha 26 de enero del 2024 el contratista, la fiscalización y el administrador del contrato suscribieron e informaron sobre la situación de la obra, detallando rubros que tenían incremento, decremento y las actividades agregadas para el total desarrollo de la obra de la referencia.” Y se detallan adicionalmente otros memorandos en los que ha notificado las justificaciones de ampliaciones de plazo y presupuestos adicionales.

Al respecto debo indicar que los numerales indicados hacen referencia a lo mencionado en sus oficios de aprobación de planillas, que son vinculantes y obligatorios para la aprobación del pago, y ahí no se evidencia que se mencionen de cambios en el presupuesto inicial o en las condiciones contractuales suscritas inicialmente. Lo correcto en esos informes, habría sido indicar los cambios que ha sufrido el contrato y presupuesto inicial en cada planilla; por lo tanto, nuestras observaciones se mantienen.

- b) Respecto del segundo descargo del Fiscalizador referente a la imposición de multas, indica que se han establecido multas por la terminación de la obra y argumenta que existieron problemas técnicos desde el inicio que podrían considerarse de fuerza mayor o fortuitos. Hace referencia así mismo a la cláusula décima que trata de las multas.

Sobre este asunto, es claro que en la cláusula tercera se indica que existirá una multa por la falta de entrega de las **PLANILLAS MENSUALES** por parte del constructor, y que la determinación de las multas se hará conforme lo establecido en la cláusula décima, por lo tanto, en nuestro informe nos referimos a que el Fiscalizador no calcula multas por la falta de entrega de planillas mensuales, su justificación no elimina las observaciones que hemos realizado.

El Fiscalizador con oficio MZFCM-002-2025 del 20 de enero del 2025, realiza un alcance al oficio MZFCM-001-2025 y señala textualmente “me permito hacer énfasis que la entidad contratante debidamente representada por su Gerente General en el período que se desarrolló la obra, dentro de sus funciones es la autoridad competente para la aprobación y posterior pago de las planillas mensuales presentadas (1-2-3), las mismas que fueron entregadas con el respectivo informe de fiscalización, sin que haya existido ningún pronunciamiento ni objeción a dichos informes que tengan relación con multas por lo contrario al autorizar el pago de estas planillas tácitamente se aprobó la no existencia de multas”. **Con este pronunciamiento el Fiscalizador descarga su responsabilidad en la Gerencia del Círculo Militar. Nuestras observaciones no se modifican por este descargo.**

El tercer descargo es solo una aclaración, a la gestión del administrador del contrato, indicando que le pasó modelos de actas de entrega recepción para que puedan suscribirse.

Se adjuntan como anexos 1, los oficios remitidos por el Presidente del Directorio y los oficios del Fiscalizador.

3.2. Con fecha 17 de febrero del 2025 se recibe el Oficio No. 2025-0342-CM-PD del Crnl. Parac. (SP) Milton Osorio Baca, Presidente del Directorio del Círculo Militar, en el cual se solicita una respuesta al oficio No. 2025-071-CET, de fecha 12 de febrero de 2025 del Crnl (SP) Luis Cruz Romero, Presidente de la Comisión de Ética y Transparencia del Círculo Militar; respecto de la comunicación recibida el 4 de febrero del 2025 por parte del Crnl de E.M.S (SP) Msc. Santiago Armas Boada Al respecto se emiten los siguientes descargos y comentarios:

- a) El Coronel Santiago Armas indica que en la exposición para conocimiento de los socios “Equivocadamente ha dado a entender que, en este tipo de procedimientos, por involucrar a entidades de derecho privado, no se observan y no es necesario observar ciertas formalidades, solemnidades y plazos propias al control de procedimientos constantes en la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, su Reglamento y demás normativa legal vigente que rige para todos los ciudadanos ecuatorianos.”

Al respecto debo manifestar que nuestro contrato fue suscrito con el CRNL (SP) Iván P. Medina, Gerente General del Círculo Militar, y al ser las dos partes entidades de derecho privado no cabe el cumplimiento de formalidades aplicables al sector público. Nuestro trabajo se basó en toda la información recopilada de los archivos presentados por las diferentes personas responsables de los procesos internos del Círculo Militar y en ningún caso, hemos obtenido información sobre las bases de supuestos hechos o comentarios sin los debidos documentos. Sin embargo, la lectura del informe de Auditoría, realizada en la Asamblea Extraordinaria del 17 de enero de 2025, no establece si es preliminar o final. Por lo tanto, si el Crnl de E.M.S (SP) Msc. Santiago Armas Boada, siente que existe una vulneración a sus derechos, por no haber sido notificado del proceso de Auditoría, debe sentirse con total libertad de presentar cualquier documento de descargo a cualquiera de los puntos observados, de tal manera que nuestro trabajo se amplíe para analizar esa información y corregir nuestra conclusión de ser el caso.

- b) En su carta también menciona lo siguiente: “Es claro y evidente entonces que, la empresa auditora al haberse limitado en su informe a narrar sus supuestos hallazgos, sin haberlos contrastado previamente con los datos e información que habiendo estado a mi cargo, debieron ser requeridos, desató los antes referidos mandatos constitucionales dejándome en absoluta indefensión, lo cual invalida el informe presentado, pues no solo carece de objetividad, sino que resulta parcializado, incidiendo en su nulidad.”

Sobre este particular debo indicar que nuestra auditoría ha sido solicitada por una institución de carácter privado y que la Gerencia y todo su personal administrativo y financiero han proporcionado toda la información que consta en sus archivos sobre el presente caso. Por lo tanto, no se puede hablar de “supuestos hallazgos”, por que todas las conclusiones se encuentran documentadas. El indicar que no hemos “contrastado previamente con los datos e

información que habiendo estado a mi cargo, debieron ser requeridos”, permite inducir a que existe información personal que no se encuentra en los archivos de la institución, cuando por las características de su cargo y gestión, entendemos que toda la información relevante se encuentra en los archivos del Círculo Militar.

Nuestro informe ha sido totalmente documentado, por lo tanto, no carece de objetividad, ni tampoco estamos actuando de manera parcializada, al contrario, el trabajo ha sido apegado a los requerimientos de revisión solicitados por el Círculo Militar, para determinar que no exista un perjuicio como institución frente a sus socios.

3.3. Con fecha 18 de marzo del 2025 se recibe el Oficio No. 2025-0499-CM-PD del Crnl. Parac. (SP) Milton Osorio Baca, Presidente del Directorio del Círculo Militar, en el cual se solicita comparecer a una reunión para definir la emisión del informe final. En esta reunión y ante la indicación de que es necesario conocer las observaciones del Crnl de E.M.S (SP) Msc. Santiago Armas Boada, Ex Gerente General y del Crnl (SP) Jorge Grijalva Ex Director Financiero, se solicita enviar comunicaciones para que en el plazo de 15 días puedan emitir sus comentarios respecto al informe de Auditoría Técnica Especial a los rubros del contrato No. 2023-0038-CCM-AJ para la remodelación de la fachada y salones del Círculo Militar, Sucursal Guayaquil; de tal manera que, con esas observaciones se pueda emitir el informe final de la auditoría. Las comunicaciones fueron enviadas con fecha 26 de marzo del 2025 de manera independiente a cada parte interesada.

Con fecha 27 de marzo del 2025, el Crnl (SP) Jorge Grijalva Ex Director Financiero responde al correo electrónico de la siguiente forma: “Esto ya fue tratado y conocido en Sesión de Asamblea Extraordinaria y tiene ya resolución de los Socios, ya no tiene efecto el conocimiento y la presentación de justificativos porque el Directorio ya tiene una disposición que ejecutar en base a la resolución de aquella fecha, es por eso que no asistimos con el Crnl Armas a la reunión que invito el Presidente del Directorio, ya que es extemporáneo asistir a la lectura si ya fue conocida en Asamblea.”

Con fecha 04 de abril del 2025 el Crnl de E.M.S (SP) Msc. Santiago Armas Boada, Ex Gerente General, responde mediante oficio lo siguiente en su parte medular: “A la presente fecha, resulta incomprensible que luego de haber transcurrido más de cuatro meses desde que inicio el trabajo de la auditoría técnica, se requiera mi presencia, cuando ya en la Asamblea Extraordinaria presentaron el informe y la empresa auditora JAMAS me notifico, para ejercer el derecho a la defensa consagrada en la Constitución de la República del Ecuador, que opera y es aplicable en todo proceso cualquiera que sea su naturaleza y, ahora tratan de confundir manifestando que su informe presentado ante la Asamblea ha sido “preliminar”. Por las razones indicadas, se demuestra que la empresa auditora pretende justificar el procedimiento erróneo, notificando recién con fecha 26 de marzo de 2025 al ex Gerente General por pedido del Directorio del Círculo Militar, para conocer los resultados y ejercer el derecho a la defensa de la Auditoría Técnica Especial a los rubros del Contrato No 2023-0038-CCM-AJ, resulta por demás extemporáneo e inoficioso, porque ya se emitió una resolución la misma que tiene el carácter de cosa juzgada por su inapelabilidad en el tiempo y causa estado.”

Al respecto del oficio del Crnl de E.M.S (SP) Msc. Santiago Armas Boada, Ex Gerente General, debemos recalcar que el objetivo de la comunicación era el de conocer cuáles son las observaciones que pudieran ser erróneas y sobre las cuales debamos cambiar nuestra conclusión en el informe final. Nos mantenemos en el hecho de no haber cometido ninguna falta en este proceso porque hemos revisado la información proporcionada por la Administración del Círculo Militar y que reposa en sus archivos.

CONCLUSIÓN FINAL

Ninguna de las personas que emitieron oficios o criterios al proceso de Auditoría Técnica Especial a los rubros del contrato No. 2023-0038-CCM-AJ para la remodelación de la fachada y salones del Círculo Militar, Sucursal Guayaquil, como son el Fiscalizador, Crnl de E.M.S (SP) Msc. Santiago Armas Boada, Ex Gerente General, ni el Crnl (SP) Jorge Grijalva Ex Director Financiero, han podido justificar o documentar una posición diferente de la que se ha emitido en las conclusiones; por lo tanto, las conclusiones emitidas en nuestro informe no se han modificado.

2. INFORMACIÓN TÉCNICA DE LA OBRA

Al equipo técnico de auditoria se le ha entregado:

- Un plano arquitectónico que contiene una planta única donde, constan principalmente las áreas de intervención, de acuerdo con su tarjeta ha sido elaborado por Building Design Constructores, donde consta el nombre del Arq. Diego Alexander Bustamante como parte del equipo profesional sin firma de responsabilidad, no existe aprobación de los planos por parte de la empresa contratante.
- Un plano estructural de la cubierta metálica posterior del salón principal, elaborado por Elite Constructores y con firma de responsabilidad del Ing. Víctor Fernández, el plano no contiene firma de aprobación por parte del técnico responsable del Círculo Militar.
- Un plano de diseño eléctrico para el proyecto de remodelación de los salones en el Círculo Militar Guayaquil aprobado por el técnico de Elite Constructores, sin firma de responsabilidad del técnico responsable del Círculo Militar.
- Pruebas y Ensayos de Materiales. Se entregó al equipo técnico de auditoría un informe del estudio de mecánica de suelos con fecha julio 2023. Que formaba parte de la documentación el Circulo Militar y que ha servido para la construcción de la cubierta posterior metálica del salón principal.
- Soportes de las Cantidades de obra o Anexos, generados por cada rubro, durante la ejecución de los trabajos de remodelación, en la etapa de la planilla 1, 2, 3 y 4. Constan las firmas del Ing. Marcos Zambrano-Fiscalizador y el Ing. Víctor Fernández - Contratista.

Observación

En los soportes o anexos de avance de obra, no se incluyó las especificaciones técnicas completas del producto instalado, como marca, dimensiones, color y demás características relevantes, con el fin de facilitar su control, mantenimiento y posibles reemplazos futuros.

- Libros de Obra generados durante la ejecución de los trabajos de remodelación, en la etapa de la planilla 1, 2, 3 y 4. En estos documentos constan las firmas del Ing. Marcos Zambrano – Fiscalizador y del Ing. Víctor Fernández – Contratista.
 - Libro de obra de la planilla 1. Constan con fecha desde el 24 de noviembre del 2023 al 24 de diciembre del 2023. El documento está en blanco/negro casi ilegibles.
 - Libro de obra de la planilla 2. Constan con fecha desde 25 de diciembre 2023 al 24 de enero del 2024.
 - Libro de obra de la planilla 3. Constan con fecha desde 25 de enero 2024 al 24 de febrero del 2024. El documento está en blanco/negro casi ilegibles.
 - Libro de obra de la planilla 4. Constan con fecha del 24 de febrero del 2024 al 10 de mayo del 2024.

Observación

En el Acta de entrega recepción provisional se indica que la fecha de terminación Real de Obra es el 04 de abril del 2024. Al cotejar con el libro de obra, se confirma la fecha de terminación de la obra con lo escrito en la sección de Fiscalización-Instrucciones: donde anotan lo siguiente “Terminación de la Obra, deberá solicitar el acta de Recepción Provisional y entregar la planilla 4 de Avance de Obra”.

Posterior se evidencia que, desde el 5 de abril 2024 al 10 de mayo 2024, se continúan ejecutando trabajos.

Al equipo técnico de auditoria no se le ha entregado

- Planos arquitectónicos aprobados, antes de la propuesta de remodelación.
- Planos del diseño completos, definitivos y actualizados
- Los planos de instalaciones de agua potable, sanitarios.
- Las respectivas especificaciones técnicas.
- Detalles constructivos y específicos.
- Memorias descriptivas de la planificación de proyecto de remodelación.
- Pruebas y estudios técnicos que comprueben el funcionamiento de instalaciones eléctricas, sanitarias, y de hormigones.
- Planos as-built

Observación.

En la investigación de campo se evidencia que la intervención ejecutada en algunas áreas no coincide con el plano arquitectónico disponible, el cual solo presenta una planta única. La falta de información sobre fachadas, cortes y detalles impiden una comparación más exhaustiva con la obra construida; que con los planos as-built, se vería reflejado con precisión las modificaciones y ajustes efectuados durante el proceso constructivo.

1. FASE DE INVESTIGACIÓN DE CAMPO

El equipo técnico de auditoría se trasladó a la ciudad de Guayaquil, donde se realizó los trabajos de remodelación de salones y fachada del Círculo Militar; los días comprendidos del 26 de noviembre al 29 de noviembre del año en curso con la finalidad de constatar los rubros mayormente verificables en las obras ejecutadas que constan en las planillas número 1, 2, 3 y 4.

1.1. Tabla de verificación

Se cree conveniente para su mayor comprensión elaborar para cada rubro una tabla de verificación donde consta:

- **Registro fotográfico.** Obtenido por el equipo de auditoria técnica los días de constatación in situ.
- **Cantidad.**
- **Estado actual.** Para una evaluación del estado actual, se utiliza un coeficiente de valoración en tres niveles.

COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	
COEFICIENTE	ESTADO
Bueno	Usado, o nuevo sin signos de deterioro
Regular	Usado, o nuevo, requerimiento de reparaciones entre el 10% y el 50%
Malo	Usado, o nuevo, requiere reparaciones de más del 50%

- **Estado de verificación física.**

Es importante mencionar que existen Rubros No Verificables, los cuales son elementos o rubros en las áreas intervenidas para la remodelación, que no pueden ser inspeccionados directamente en el sitio debido a que se encuentran ocultos bajo recubrimientos, acabados o revestimientos. Así como trabajos iniciales: derrocamientos, excavaciones, desalojos, etc.

- **Tabla de valores totales ejecutados**

Como cuadro informativo se coloca el valor total ejecutado de cada rubro en las planillas 1, 2, 3 y 4, en base a la documentación entregada al equipo técnico de auditoría.

- Los rubros que no constan como ejecutados en cada planilla, tienen algún tipo de observación o cambio y se clasifican en rubros no ejecutados, rubros modificados. A continuación, se identifica de forma resumida estos rubros.

2. VERIFICACIÓN FÍSICA

RUBROS CONTRACTUALES (1-154)

5

Rubro 5. Suministro e instalación de vidrio templado e= 10 mm para cerramiento Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Cerramiento Fachada frontal	Cerramiento Fachada frontal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 2181.30
-----------------------------------	------------

6

Rubro 6. SUMINISTRO Y MONTAJE DE ESTRUCTURA METÁLICA PARA PORTÓN PEATONAL
(tubo rectangular de 100mm*100mm en 2mm de espesor con varilla de anclaje)

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Portón peatonal de tubo rectangular



Portón peatonal de tubo rectangular

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 265.01
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- No se puede verificar el espesor del tubo rectangular, y queda a responsabilidad del fiscalizador que cumplió con la característica y especificaciones del rubro
- Se constata que necesita una mano de pintura anticorrosiva para evitar mayor desgaste, se observa que tiene un desgaste aproximado de un 10%.

10

Rubro 10. Suministro e instalación de puerta de vidrio templado e=10 mm para portón peatonal
(incluye accesorios de acero inoxidable y cerradura)

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Puerta peatonal de Ingreso



Puerta peatonal (jaladera)

	
Puerta peatonal (herrajes)	Puerta peatonal (Cerradura)
	
Puerta peatonal lateral Salón Zen	Puerta peatonal lateral Salón Zen (cerradura)
	
Puerta peatonal lateral Salón Zen (cerradura)	Puerta peatonal lateral Salón Zen (herrajes)

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1645.00
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Se puede observar que existe silicona en el borde de la cerradura instalada lo que indica una instalación inadecuada o la existencia de algún defecto en el componente.

22

Rubro 22. SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PUERTA DE ESTRUCTURA METÁLICA CORREDIZA PARA PORTÓN VEHICULAR (tubo rectangular de 100mm*50mm en 2mm de espesor para el marco y tubo rectangular de 150mm*50mm en 2mm de espesor para las divisiones) (h=2,4 m)

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Portón de ingreso vehicular	Portón de ingreso vehicular

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	x	Regular		Malo		Si	x	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1782.44
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- No se puede verificar el espesor del tubo rectangular, y queda a responsabilidad del fiscalizador que cumplió con la característica y especificaciones del rubro

29

Rubro 29. Derrocamiento a maquina Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

Observaciones:

- Se verifica que este rubro 29 (derrocamiento a máquina) se ejecutó en 0% y se lo vuelve a crear con el mismo nombre en los rubros nuevos" A43" (no contractuales) con otro valor del precio Unitario al del contrato original.

31

Rubro 31. Cargado de material a maquina Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

Observaciones:

- Se verifica que este rubro 31 (cargado de material a máquina) se ejecutó en 0% y se lo vuelve a crear con el mismo nombre en los rubros nuevos" A45" (no contractuales) con otro valor del precio Unitario al del contrato original.

32

Rubro 32. Cargado de material a mano
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

Observaciones:

- Se verifica que este rubro 32 (cargado de material a mano) se ejecutó en 0% y se lo vuelve a crear con el mismo nombre en los rubros nuevos" A44" (no contractuales) con otro valor del precio Unitario al del contrato original.

134

Rubro 134. Suministro e instalación de muebles de melamina para lavamanos
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Baño del Salón Zen



Baño del Salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	Regular	X	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 312.92

Observaciones:

- Se verifica que no se ha utilizado las herramientas necesarias para la colocación de los accesorios del mueble por lo que a generado daños visibles que se pudieron evitado en el proceso de instalación

Recomendaciones:

- Se recomienda hacer trabajos correctivos en las perforaciones de los accesorios
- Se recomienda que los filos se coloque canto duro para mayor durabilidad de las puertas de los muebles

138

Rubro 138. Suministro y colocación de porcelanato en paredes y pisos de baño (Formato 0,3 m X 0,6 m)

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Baños del Salón Zen	Baños del Salón Principal
	
Baños del Salón Zen	Baños del Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 3570.30

140

Rubro 140. Suministro y colocación de porcelanato gradas, rampas y pisos (Formato 1,2 m X0,6 m)

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón Principal	Salón Principal

CANTIDAD		ESTADO ACTUAL		ESTADO DE VERIFICACIÓN	
----------	--	---------------	--	------------------------	--

Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	
--------	---	-----------	--	-------	---	---------	--	------	--	----	---	----	--

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 15.718.36
-----------------------------------	--------------

142

Rubro 142. Colocación de cielo raso con gypsum

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón Principal	Hall del Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 11701.20
-----------------------------------	-------------

143

Rubro 143. Colocación de tapas de cielo raso gypsum

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón Principal	Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
----------	--	--	--	---------------	--	--	--	------------------------	--	--	--

Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	
--------	---	-----------	--	-------	---	---------	--	------	--	----	---	----	--

Valor total ejecutado en Planilla \$ 3249.96

148

Rubro 148. Empastado y pintado
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Hall del salón Principal	Hall del salón Principal
	
Salón Zen	Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 6282.88

153

Rubro 153. Perfiles de acero A-36 – A-572 (Columnas y cubierta)
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón Principal Fuente: Fotos del Soporte 153 de la Planilla	Salón Principal Fuente: Fotos del Soporte 153 de la Planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN		
Cumple		No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 7772.61
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Estos trabajos no se pueden verificar por ser realizados antes de la visita por lo tanto es responsabilidad del contratista que elabore los cálculos y el fiscalizador como observador

RUBROS ADICIONALES (A1-A16)

A1

Rubro A1. Desmontaje y montaje de canalón de agua de tol (galvanizado) Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Salón Principal desarmado de cubierta Fuente: Fotos del Soporte A1 de la Planilla	Salón Principal Fachada posterior canalón de tol Fuente: Soporte A1 de la Planilla 3

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 240.56
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- No se puede ver el desmontaje en el soporte del rubro A1 entregado, los recursos gráficos y fotográficos no son claros para ayudar a su verificación

A2

Rubro A2. Suministro e instalación de puerta corrediza de vidrio arenado de 6 mm (al ácido) con estructura de aluminio incluye 2 hojas corredizas con sus respectivas chapas

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		
Puerta de Salón Principal	Puerta de Salón Principal	

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno		Regular	X	Malo		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1213.82
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Se puede verificar que presenta descuadre de las hojas de las puertas, y la instalación del vidrio no está bien realizada se los empaques mal colocados y forzados, necesita un mantenimiento preventivo.

A12

Rubro A12. Canal para aguas de lluvia PVC, incluye accesorios

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

ANEXO FOTOGRAFICO 	
Salón Principal fachada posterior canalón Fuente: Fotos del Soporte A12 de la Planilla	Salón Principal Fachada posterior canalón

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN		
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	Regular	X	Malo	Si	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 304.48
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Podemos constatar que la instalación tiene que volverse a colocar la tapa derecha del canalón como acción correctiva
- Los soportes de respaldo no son claros.

A13

Rubro A13. Cubierta con planchas still panel tipo sándwich Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Cubierta del Salón Principal parte posterior	Cubierta del Salón Principal parte posterior

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 7338.56
-----------------------------------	------------

A14

Rubro A14. Desmontaje e instalación de inodoro

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Inodoros y lavabos
Fuente: Fotos del Soporte A14 de la Planilla

Baño del salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 244.44
-----------------------------------	-----------

A15

Rubro A15. Desmontaje e instalación de urinario

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Urinarios Fuente: Fotos del Soporte A15 de la Planilla	Baño del salón Principal
---	--------------------------

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 79.32
-----------------------------------	----------

RUBROS NUEVOS (A17-A90)

A17

Rubro A17. Flashing para techo Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Salón Principal cubierta posterior – Flashing posterior	Flashing esquinero

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 154.29
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- No se encuentran descritas las características del producto en los documentos, ya que no se detalla, tipo, las dimensiones u otras especificaciones técnicas. En el sitio, se procede a verificar algunas características del flashing.

A18

Rubro A18. Suministro y colocación de planchas PVC Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024
--

	
Bar Salón principal	Salón principal – Cubierta posterior Detalle panel ranurado

			
Bar Salón principal. Panel ranurado pvc colocado en pared, techo y laterales del mesón.			

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	Regular	X	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 2464.37
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Estado regular. Se ha identificado el desprendimiento de los paneles de PVC en las uniones, lo que ha dejado a la vista las juntas entre paneles. Además, se observan roturas en algunas secciones, lo que compromete la durabilidad y estética de la instalación. Es necesario establecer un plan de reparación.
- No se encuentran descritas las características del producto en los documentos, ya que no se detalla la marca, color, las dimensiones u otras especificaciones técnicas. En el sitio, se procede a verificar algunas características del panel de PVC instalado.

A19

Rubro A19. Suministro y colocación de fibrocemento

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		
Fachada frontal e interior - Salón Principal	Fachada Salón Zen	Ventanas Fachada Lateral derecha S. Zen
		
5 Columnas Parte posterior S. Principal	Paredes Bodega	Planta alta exterior – Bara S. Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	X	Regular	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 2248.21
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- No se encuentran descritas las características del producto en los documentos, en sitio no se puede constatar que el espesor sea de 8 mm como indican en la factura, ya que no existía material expuesto.

A20

Rubro A20. Curado de fisuras en las paredes

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Pared lateral derecha – S. Principal
Fuente: Foto del Soporte A20 de la Planilla 4

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN		
Cumple		No cumple		Bueno		Regular		Malo		
									Si	No X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 164.28

Observaciones:

- Este rubro no es verificable en sitio, ya que actualmente se encuentra colocado el acabado final es decir masillado y pintado. Sin embargo, no hay rastro de fisuras o agrietamientos en la pared indicada según los soportes o anexos de la planilla.

A21

Rubro A21. Sellado de puntos eléctricos existentes en paredes

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

Valor total ejecutado en Planilla \$ 0.00

Observaciones:

- Es rubro nuevo, sin embargo, en la planilla # 4 consta en cantidad ejecutada 0.00 y valor ejecutado \$0.00. Se marca en periodo actual y anterior cero ejecuciones.

A22

Rubro A22. Suministro y colocación de porcelanato para piso

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		
Salón Zen - 1-2-3-4	Salón Zen - Cocina	Porcelanato 19x120 cm
		
Salón Zen - 5	Salón Zen - Bar	Salón Zen – Ingreso baños *No se cuantifica (Ver A25)

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 9346.02
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- No se encuentran descritas las características del producto en los documentos, ya que no se detalla la marca, color, las dimensiones u otras especificaciones técnicas. En el sitio, se procede a verificar algunas características del porcelanato sus dimensiones superficiales son de 0.19 x1.20 m.
- La rampa de ingreso a los baños del S. Zen, no se cuantifica en este rubro, se cuantifica en el rubro A25 (mismo que tiene inconsistencias).

A23

Rubro A23. Colocación de porcelanato para piso (mano de obra)

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Porcelanato 19x120 cm	Porcelanato 19x120 cm

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 443.77

A24

Rubro A24. Colocación de porcelanato existente

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Cuarto frío de cocina salón Zen Fuente: Fotos del Soporte A24 de la planilla	Sala de Billar Fuente: Fotos del Soporte A24 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$111.39

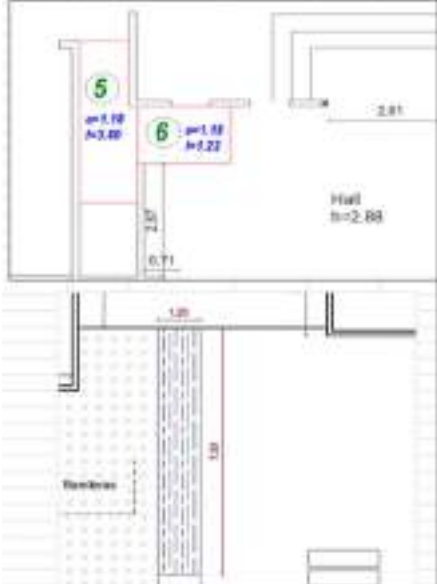
Observaciones:

Se verifica que se realizó trabajo de pegado de porcelanato como mantenimiento en espacios como bodegas con otro material que se desconoce de donde salió.

A25

Rubro A25. Suministro y colocación de porcelanato en rampas

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		
1. Rampa Zen fachada 1 (19x1.20cm)	2 y 3. Rampa Zen vidrios (19x1.20cm)	4. Rampa baños S. Zen (19x1.20cm)
		
5 y 6. Rampas S. principal (60x1.20cm)	5 y 6. Rampas S. principal (60x1.20cm)	Rampa entrada hall S. Principal (60x1.20cm)
Calculo de Cantidades con Anexos de Volumen de Obra OBRA: DEMOLACION DE LA FACHADA Y BALCONES DEL CIRCULO MILITAR FUTURAL BUENAGUIL CONTRATISTA: DGO VICTOR FERNANDEZ SUBRO: 428 DESCRIPCION: Instalacion y colocacion de perfiles de aluminio en rampas UNIDAD: m2 FECHA: PLANILLA GRAFICOS: 		
Ingreso a Salón Zen y Salón Zen Fuente: Fotos del Soportes A25 de la planilla # 4		Hall del Salón Principal Fuente: Fotos del Soportes A25 de la planilla # 4

CANTIDAD	ESTADO ACTUAL	ESTADO DE VERIFICACIÓN
----------	---------------	------------------------

Cumple		No cumple	X	Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	
--------	--	-----------	---	-------	---	---------	--	------	--	----	---	----	--

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1814.18
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- No se encuentran descritas las características del material instalado, ya que no se detalla dimensiones, color, u otras especificaciones técnicas. Se verifica en sitio el largo, ancho y color, del porcelanato. Mismos que son diferentes en las áreas que describen en el soporte A25 de la planilla 4. Se mezcla en este rubro dos tipos diferentes de porcelanatos.
- Porcelanato 19x120 cm.** Se coloca en las rampas 1,2,3 y 4.
El porcelanato del rubro A22 mide 19x120 cm y ya se cuantifica el área de la rampa 2, por lo tanto, se está duplicando la cuantificación.
- Porcelanato 60x120 cm.** Se coloca en las rampas 5 y 6.
- El rendimiento en mano de obra no tiene coherencia en comparación con rubros similares como el A 22. En este rubro se incrementa el P/U, siendo un proceso similar y de menos metros cuadrados de ejecución.

Recomendaciones:

- Separar los rubros que tengan distintas especificaciones ya que varía el costo P/U, y se evita duplicar la cuantificación donde se ejecuta la intervención.

A26

Rubro A26. Suministro y colocación de perfil de aluminio para bordes de grada Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Grada entrada al hall – Fachada frontal	Grada entrada al Salón Principal
	
Gradas del Salón Zen	Hall Gradas del Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1066.34
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- No se detallan las especificaciones del material instalado. Se verifica en sitio y en base a lo observado se ha buscado el perfil de las mismas características, las cuales cumplen con las condiciones expuestas.

A27

Rubro A27. Desmontaje y montaje de vidrio templado Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Desmontaje zona 1 Fuente: Fotos del Soportes A27	Desmontaje zona 1- vista desde S. Zen Fuente: Fotos del Soportes A27
	
Vidrio templado – zona 1 Fachada lateral derecha actual	Vidrio templado – zona 2 División entre S. Zen y S. Principal actual

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1375.54
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Se verifico en sitio la altura del vidrio templado instalado actualmente, si cumple con lo descrito en el soporte de la zona 1 y zona 2. Sin embargo, no se cuenta con planos iniciales ni otras fotografías claras antes del desmontaje, donde se pueda constatar la longitud y altura del desmontaje y montaje realizado.

A28

Rubro A28. Desmontaje y montaje de puerta de vidrio templado, incluye cambio de accesorios

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		
Puerta de vidrio S. Principal a S. Zen	Puerta de vidrio S. Zen a S. Principal	Puerta de vidrio S. Zen a S. Principal

CANTIDAD			ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si		No X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 232.79
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se instala una sola puerta de vidrio templado, sin embargo, considerar los mismos rendimientos en mano de obra y en el uso de equipos, que se manejan en el rubro similar A27 (Desmontaje y montaje de vidrio templado).

A29

Rubro A29.

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 0.00
-----------------------------------	---------

Observaciones:

- Rubro Eliminado de la planilla, la celda no consta y se salta del A28 al A30.

A30

Rubro A30. Suministro y colocación de vidrio garita de vigilancia			
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024			
			
Caseta de Guardianía	Caseta de Guardianía	Caseta de Guardianía	

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 446.90
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Esta en perfecto estado con buen terminado, no se puede verificar el espesor, pero si se considera que es el adecuado.

A31

Rubro A31. Suministro y colocación de pasamanos de acero inoxidable			
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024			
			
S. Zen (Vidrios)	Acabados de pasamanos de ac.inox.		Hall (escalera segunda planta)

		
Acabados de pasamanos de ac.inox.	Salón Principal (entrada) Fachada frontal	Acabados de pasamanos de ac.inox.

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL					ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno		Regular		Malo		Si	X	No

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 3921.60
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Se ha verificado en base a las características descritas en la factura del soporte A31, ya que este trabajo se contrató y es la única referencia de sus características y calidad
- Se verifica que tienen que realizarse unos ajustes en sus piezas y corregir algunos detalles de terminados

Recomendaciones:

- Se recomienda tener más cuidado con los detalles y los acabados como la suelda con tungsteno, los conectores y los terminales a presentan un deterioro tomar acciones correctivas.

A32

Rubro A32. Suministro y colocación de manguitos de acero inoxidable Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024		
		
Pasamanos baño Salón Zen	Acabados de pasamanos de ac.inox.	Acabados de pasamanos de ac.inox.

		
Pasamanos baño Salón Zen	Acabados de pasamanos de ac.inox	Pasamanos Hall de ingreso S. Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 300.86
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se observa unos detalles en la suelda que tendría que corregirse con mejor terminado.

Recomendaciones:

- Se recomienda corregir las fallas en las sueldas con tungsteno.

A33

Rubro A33. Accesorios para puertas de aluminio

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		
Puerta de ingreso al Hall del salón Principal	Puerta de ingreso al Hall del Salón Principal	Puerta de ingreso al Hall del Salón Principal
		

Puerta de ingreso a Salón Principal	Puerta de ingreso a Salón Principal	Puerta de ingreso a Salón Principal
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple		No cumple	X	Bueno		Regular	X	Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 129.88
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se ha detectado que en el rubro A34 ya está incluida la cerradura en la puerta de aluminio por lo tanto en este rubro solo sería una cerradura.
- Las agarraderas de las puertas principales ya están presentando daños, se están aflojando.
- En la inspección, los topes y cerraduras de las puertas de ingreso están funcionando correctamente sin ninguna novedad.

Recomendaciones:

- Se recomienda dar mantenimiento periódico.

A34

Rubro A34. Suministro y colocación de puerta corrediza de aluminio	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Hall de ingreso a Salón Principal	Hall de ingreso a Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 296.90
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se ha detectado que en este rubro ya está incluida la cerradura y en el rubro A33 se está incluyendo nuevamente la cerradura.

A35

Rubro A35. Hormigón 210 para muros perimetrales Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Fachada frontal – Salón Zen	Fachada frontal – S. Zen (vista desde interior)
	
Fachada posterior -Salón Principal	

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1021.88
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Se verifico que se realizó los muros perimetrales en las zonas indicadas en los soportes, sin embargo, no se puede constatar la resistencia del hormigón con algún documento técnico o muestras de ensayo que respalde que es de 210 Kg/cm², que es la resistencia requerida y especificada en este rubro.
- En el muro posterior del Salón Principal en los soportes se indica una longitud de 16.70m, en la verificación la longitud total es de 14.74m.
- Aparentemente no se observan anomalías.

Recomendaciones:

- Tener respaldos técnicos que avalen la resistencia del hormigón y garantice su calidad.
- En caso de Hormigones se recomienda tener pruebas de ensayo para verificar que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas.

A36

Rubro A36. Encofrado

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Encofrado

Fuente: Fotos del Soporte A36 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno		Regular		Malo		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1021.88
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Actualmente este rubro no se puede verificar físicamente.
- En sitio se corrobora las dimensiones de los muros donde fueron ocupados los encofrados, según lo indicado en el soporte A36.

Recomendaciones:

- Ya que una de las herramientas más concretas de verificación en este tipo de rubros son las fotografías, se debe hacer una descripción más detallada en la foto, del procedimiento que se está realizando.

A37

Rubro A37. Suministro y colocación de rejilla lineal de piso

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Acceso 1 Guardianía	Ingreso a rampa Salón Zen
	
Ingreso a Salón Zen	Ingreso a Salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL					ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 567.60
-----------------------------------	-----------

A38

Rubro A38. Contrapiso e=10cm con hormigón $f_c=180 \text{ kg/cm}^2$

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón y cocina Zen Fuente: Fotos del Soporte A38 de la planilla	Salón Zen Fuente: Fotos del Soporte A38 de la planilla
	
Bar Salón Principal Fuente: Fotos del Soporte A38 de la planilla	Contrapiso Parte frontal / izquierda Fuente: Fotos del Soporte A38 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 5279.74
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Con el único respaldo que se cuenta para verificar la ejecución del Contrapiso, son las fotografías de los soportes A38 donde se visualiza: el trabajo realizado con el fin de cumplir una altura adecuada para el salón zen, realizan un contrapiso en el bar existente en el salón principal con el objetivo de manejar un solo nivel con respecto al patio posterior, en la jardinería frontal.
- No se pueden corroborar las dimensiones del contrapiso de la jardinería frontal en sitio ya que en el gráfico de los soportes no hay referencias ni delimitaciones, solo consta el área total.
- En los soportes señalan que coloca un contrapiso en planta alta (3) – sobre el bar del S. Principal, pero eso no es admisible; debe constar en otro rubro diferente como entrepiso, losa o cubierta. En sitio se constata que es 250.43 m² y la cantidad planillada es 255.43 m².

Recomendaciones:

- Para este tipo de rubros es importante colocar en los soportes fotografías antes de la intervención y donde consten las dimensiones tomadas en el proceso constructivo. Así como de planos iniciales y detalles constructivos.
- Se recomienda verificar que en los soportes los gráficos correspondan al rubro, sin sobre montar fotos y gráficos.

A38. De la mitad hacia el lado izquierdo colocan el contrapiso $f_c=180$ kf/cm²	A39. De la mitad hacia el lado derecho colocan el contrapiso $f_c=210$ kf/cm²

A39

Rubro A39. Contrapiso e=10cm con hormigón $f_c=210$ kf/cm²

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Contrapiso-parte frontal (tramo derecho) Fuente: Fotos del Soporte A39 de la planilla	Parte frontal (tramo izquierdo con otra dosificación de hormigón) Fuente: Fotos del Soporte A40 de la planilla
	
Contrapiso-parte frontal (tramo derecho) Fuente: Fotos del Soporte A39 de la planilla	Parte frontal (tramo izquierdo y derecho) Actualmente está instalado sobre el contrapiso el porcelanato.

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple		No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 1661.19

Observaciones:

- Se verifica que el área coincide con el área ejecutada.
- Se sugiere dar una explicación porque en el patio frontal se funden 2 tramos de losa con diferente dosificación la una es de 210 kg/cm² que pertenece a este rubro y la otra es de 180 kg/cm² como lo indica en el rubro A38

Recomendaciones:

- Se recomienda tomar como sugerencia lo ya antes mencionado en el rubro A38.

A40

Rubro A40. Retiro de adoquín

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		 
Retiro fachada Frontal Fuente: Fotos del Soporte A40 de la planilla	Retiro fachada Frontal Fuente: Fotos del Soporte A40 de la planilla	Retiro fachada Frontal Fuente: Fotos del Soporte A40 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	No

Valor total ejecutado en Planilla \$ 308.45

Observaciones:

- No se puede constatar por motivo que es un trabajo antes realizado y solo se tiene de base referencial los soportes gráficos y fotográficos como testimonio por lo tanto no es cuantificable a simple vista
- Se puede visualizar que construyeron en 2 partes referencia A39 con diferente dosificación de hormigón.

A41

Rubro A41. Derrocamiento de mampostería
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Plano de planilla A41 Fuente: Fotos del Soporte A41 de la planilla	Pared posterior del salón Principal

CANTIDAD			ESTADO ACTUAL			ESTADO DE VERIFICACIÓN		
Cumpl e	No cumpl e		Bueno	Regular	Malo	Si	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1335.37
-----------------------------------	------------

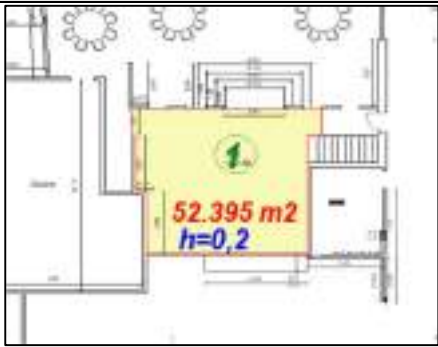
Observaciones:

- Se puede verificar solo con los anexos los trabajos realizados, pero no se tiene registro fotográfico del antes y durante el proceso de demolición ni planos originales donde cotejar, considero que se realizó el trabajo con responsabilidad al fiscalizador por los volúmenes, ya que no se puede verificar los volúmenes indicados en sitio.

A42

Rubro A42. Derrocamiento de piso con rotomartillo

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Derrocamiento hall de ingreso S. Principal Fuente: Fotos del Soporte A42 de la planilla	Hall de Ingreso

CANTIDAD	ESTADO ACTUAL	ESTADO DE VERIFICACIÓN
----------	---------------	------------------------

Cumple	No cumple	Bueno	Regular	Malo	Si	No	X
--------	-----------	-------	---------	------	----	----	---

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 454.29
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se analizo y se detectó que los metros cúbicos del hall del salón principal ya está derrocado con maquina en el rubro A43 y se vuelve a derrocar en este rubro

Recomendaciones:

- Se recomienda anexar fotografías que respalden en los espacios que ser realizo el trabajo.

A43

Rubro A43. Derrocamiento a máquina

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Vista fachada frontal – Trabajo con bob cat
Fuente: Fotos del Soporte A43



Vista posterior – Salón Zen
Fuente: Fotos del Soporte A43



Fachada frontal – Salón Zen



Vista posterior – Salón Zen



Hall de ingreso a Salón Principal

Fuente: Fotos del Soporte A43 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN					
Cumpl e		No cumpl e		Bueno		Regular		Malo		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 2968.24
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- No se puede verificar la profundidad que se derrocó solo nos podemos respaldar a los documentos de soporte como referencia.
- Se ha analizado que el derrocamiento del hall del salón principal de 52.395 m² y una h de 0.20 m ya se derroco con roto martillo en el rubro A42 y se vuelve a cuantificar en este rubro.
- Este rubro ya constaba en el rubro contractual 29 con igual nombre, mismo que en la planilla 1, 2, 3, constan como 0% de ejecución y en la planilla 4, crear el rubro nuevo no contractual modificado al precio unitario.

Recomendaciones:

- Tener más cuidado de no duplicar los volúmenes de los rubros ya que ocasiona problemas al cuantificar

A44

Rubro A44. Cargado de material a mano Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
 <i>Cargador de material</i>	 <i>Cargador de material</i>
Cargado de material a mano Fuente: Fotos del Soporte A44 de la planilla	Cargado de material a mano Fuente: Fotos del Soporte A44 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno		Regular		Malo		Si		No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 518.91
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- No se puede verificar ni cuantificar por ser un trabajo previo a la visita técnica
- Este rubro ya constaba en el rubro contractual 32 con igual nombre, mismo que en la planilla 1, 2, 3, constan como 0% de ejecución y en la planilla 4, crear el rubro nuevo no contractual modificado al precio unitario.

A45

Rubro A45. Cargado de material a maquina Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
 Cargador de material	 Cargador de material
Cargado de material a máquina Fuente: Fotos del Soporte A45 de la planilla	Cargado de material a máquina Fuente: Fotos del Soporte A45 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl		No cumpl		Bueno	X	Regular		Malo		Si	No

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 3000.86
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- En las fotografías obtenidas del soporte de cantidades de obra, se identifica a varios trabajadores cargando el material hacia la volqueta, este anexo fotográfico no corresponde al rubro A45. No se tiene otra información para verificación.
- Este rubro ya constaba en el rubro contractual 31 con igual nombre, mismo que en la planilla 1, 2, 3, constan como 0% de ejecución y en la planilla 4, crear el rubro nuevo no contractual modificado al precio unitario.

A46

Rubro A46. Desalojo con volqueta Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024
--



Desalojo de escombros

Desalojo con volqueta

Fuente: Fotos del Soporte A46 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN		
Cumple		No cumple		Bueno	Regular		Malo	Si	No	X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 1407.38

Observaciones:

- En este rubro no se puede analizar los volúmenes expuesto de desalojo, ya que este rubro no es cuantificable actualmente ya que no se tiene medidas reales como se pueda verificar.

Recomendaciones:

- Se recalca el mejor manejo de los recursos gráficos y fotográficos al menos en rubros de tan delicada cuantificación, ya que este es el único medio de poder verificar trabajos no visibles a simple vista

A47

Rubro A47. Compactación con plancha	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Salón Zen	Salón Zen
Fuente: Foto del soporte A47 de la planilla	

CANTIDAD		ESTADO ACTUAL	ESTADO DE VERIFICACIÓN
----------	--	---------------	------------------------

Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si		No	X
--------	---	-----------	--	-------	---	---------	--	------	--	----	--	----	---

Valor total ejecutado en Planilla \$ 3329.66

Observaciones:

- Se constata que el piso esta nivelado
- Se sugiere que se coloque las medidas perimetrales en el área de intervención, para la mejor cuantificación y verificación del rubro a parte del texto de área.

A48

Rubro A48. Fundición de tapas de cajas de revisión existentes

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón principal - Bar Fuente: Foto del soporte A48 de la planilla	Salón principal - Bar Fuente: Foto del soporte A48 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 161.10

Observaciones:

- Se constato que el terminado de los bordes de las tapas de las cajas del bar es muy rustico
- La calidad de los materiales usados serán responsabilidad del fiscalizador

Recomendaciones:

- se recomienda corregir fallas estéticas con empore de pisos

A49

Rubro A49. Losa alivianada de hormigón armado, incluye encofrado

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Losa sobre el bar del salón Principal	Losa fachada frontal salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno		Regular	X	Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1099.96
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Se observa que hay acumulación de agua en la losa sobre el bar del salón principal y esto es afirmado por el trabajador de mantenimiento del Círculo Militar

Recomendaciones:

- Para evitar daños futuros, se recomienda corregir la caída de agua para evitar acumulación y el ingreso de agua por una tubería eléctrica existente.

A50

Rubro A50. Impermeabilización con chova	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Losa sobre el ingreso del salón Zen	Losa sobre el bar del salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 550.54
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se pudo constatar que solo esta impermeabilizado la losa frontal del salón zen y no la posterior del salón principal sobre el bar.

Recomendaciones:

- Se recomienda decirle al contratista que termine este trabajo pendiente A51

Rubro A51. Retiro de piso Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Fachada posterior salón Principal Fuente: Foto del soporte A48 de la planilla	Salón Principal zona posterior

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 487.29
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

Solo se pudo constatar con los soportes gráficos y fotográfico lo que se retiró y se cotejo con la visita

Recomendaciones:

A52

Rubro A52. Suministro y colocación de cerradura eléctrica Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024
--

	
Puerta de ingreso principal cerramiento	Puerta de ingreso principal cerramiento

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 108.02

Observaciones:

- Se comprobó que las cerraduras están en funcionando

A53

Rubro A53. Suministro y colocación de pulsante para puertas

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Caseta de Guardianía	Caseta de Guardianía

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 48.57

A54

Rubro A54. Punto de red

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Ingreso fachado frontal Fuente: Foto del soporte A54 de la planilla	Ingreso fachado frontal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL					ESTADO DE VERIFICACIÓN				
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 308.22

Observaciones:

- Se verifica que esta la salida de punto de red con su respectivo equipo instalados

A55

Rubro A55. Cableado eléctrico #10

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
En techo Fuente: Foto del soporte A54 de la planilla	Salón Principal cubierta nueva

CANTIDAD		ESTADO ACTUAL		ESTADO DE VERIFICACIÓN	
----------	--	---------------	--	------------------------	--

Cumple		No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si		No	X
--------	--	-----------	--	-------	---	---------	--	------	--	----	--	----	---

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 219.37
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Por ser un rubro no cuantificable por estar ocultos el cableado por piso, paredes y techos y no se puede comprobar las longitudes instaladas

A56

Rubro A56. Cableado eléctrico #6
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		
Pasillo de salón Principal		Hall de ingreso al salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si		No	X

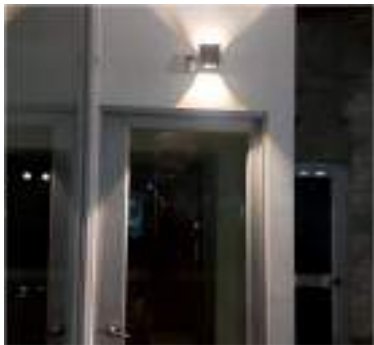
Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1023.41
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Por ser un rubro no cuantificable por estar ocultos el cableado por piso, paredes y techos y no se puede comprobar las longitudes instaladas

A57

Rubro A57. Apliques de pared cubico
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Puerta posterior del salón Principal	Fachada posterior del salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 133.32
-----------------------------------	-----------

A58

Rubro A58. Aplique de pared lineal Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024											
	 										
Salón Principal	Salón Principal										

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 68.42
-----------------------------------	----------

A59

Rubro A59. Cable gemelo 2x16

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Hall de ingreso salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple		No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	No X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 948.00

Observaciones:

- Por ser un rubro de difícil acceso para cuantificar no se puede determinar su longitud y es responsabilidad del fiscalizador que se cumpla la calidad y cantidad.

A60

Rubro A60. Cable concéntrico 3x10 para extractor de campana

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Se desconoce el sitio
Fuente: Fotos del Soporte A60 de la planilla

CANTIDAD		ESTADO ACTUAL		ESTADO DE VERIFICACIÓN	
----------	--	---------------	--	------------------------	--

Cumple		No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si		No	X
--------	--	-----------	--	-------	---	---------	--	------	--	----	--	----	---

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 348.00
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Por ser un rubro no cuantificable por estar ocultos el cableado por piso, paredes y techos y no se puede comprobar las longitudes instaladas ni tampoco si el cable es de 3x10 por lo tanto es responsabilidad del fiscalizador que se cumpla su calidad y cantidad

A61

Rubro A61. Cable concéntrico 3x12

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Se desconoce el sitio

Fuente: Fotos del Soporte A61 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno		Regular		Malo		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 607.74
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Por ser un rubro no cuantificable por estar ocultos el cableado por piso, paredes y techos y no se puede comprobar las longitudes instaladas ni tampoco si el cable es de 2x10 por lo tanto es responsabilidad del fiscalizador que se cumpla su calidad y cantidad.

A62

Rubro A62. Botonera industrial 220V

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

		
Cuarto de cocina salón Zen Fuente: Fotos del Soporte A62 de la Planilla	Cuarto de cocina salón Zen	Cuarto de cocina salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	X	Regular	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 19.44

A63

Rubro A63. No tiene descripción para este rubro
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDADES Y PRECIOS CONTRACTUALES			CANTIDADES EJECUTADAS			VALORES EJECUTADOS			%
			CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	ANTERIORES	DEL PERÍODO	ACUMULADO	ANTERIORES	DEL PERÍODO	ACUMULADO	
A61	Compartimiento eléctrico	M2	1	1.90			8.14.05	119.89	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A62	Extracción de agua de casa de vivienda existente	L	1	20.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A63	Una obra de obra de extracción de agua de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A64	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A65	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A66	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A67	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A68	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A69	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A70	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A71	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A72	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A73	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A74	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A75	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A76	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A77	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A78	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A79	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A80	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A81	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A82	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A83	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A84	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A85	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A86	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A87	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A88	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A89	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A90	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A91	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A92	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A93	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A94	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A95	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A96	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A97	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A98	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A99	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
A100	Extracción de agua de casa de vivienda existente	M2	1	10.11			0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Planilla # 4 Rubro A63 – No existe casillero
Fuente: Foto de Planilla # 4

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	X	Regular	Malo	Si	X	No	

Cumple		No cumple		Bueno		Regular		Malo		Si		No	
--------	--	-----------	--	-------	--	---------	--	------	--	----	--	----	--

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 0.00
-----------------------------------	---------

Observaciones:

- No existe descripción para este, no consta en la tabla de la planilla 4.

A64

Rubro A64. Reubicación de reflectores y mandos 220V	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Fachada del salón Zen (Mando de reflectores)	Cubierta exterior sobre el Teatro Toledo

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1031.29
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- No se pudo constatar la ubicación anterior de los reflectores ya que no hay constancia fotográfica que respalde su ubicación, pero si se verifico que se reubico el tablero general de todas las instalaciones y la ubicación del mando en una caja sobrepuesta en la parte posterior exterior del salón Zen.
- Existe un documento de trabajos junto con su APU que menciona los trabajos realizados en base a este rubro y el motivo porque la unidad se cobrara en global.

Recomendaciones:

- Se recomienda se haga el trabajo de picado y resanado de los cables que están expuestos y sobresalen en la fachada del punto de mando a los reflectores, ya que estos trabajos los mencionan en este rubro y no tienen que quedar expuesta.

A65

Rubro A65. Identificación de circuitos eléctricos del Salón Billares y Salón Ingles

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Fachada lateral del salón Zen



Fachada lateral del salón Zen (Tablero de Circuitos)

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno		Regular		Malo		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1097.45
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Se puede observar que los trabajos realizados en este rubro como se indica en el documento anexo en su APU, también son mencionados en el rubro A64 como ejecutados por lo que se analiza y se entiende que estos ya fueron previamente realizados
- Se observa que el título del rubro en la planilla 4 está descrito “Identificación de circuitos eléctricos del Salón Billares y Salón Ingles” y no corresponde al título expuesto en el APU “Identificación y Mantenimiento de circuitos eléctricos del Salón Billares y Salón Ingles”

Recomendaciones:

- Se sugiere aclarar y especificar bien el nombre de este rubro para evitar confusiones

A66

Rubro A66. Punto HDMI (Instalación)

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón Principal Fuente: Fotos del Soporte A66 de la Planilla	Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 78.06
-----------------------------------	----------

Observaciones:

- Se constata que la instalación de los puntos de HDMI se encuentra en el salón principal A67

Rubro A67. Etiquetado de puntos eléctricos Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Tablero eléctrico principal exterior del salón Zen	Tablero eléctrico interior del Hall del salón principal

- Ver anexo adjunto documentos originales:

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno		Regular	X	Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 258.24
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se pudo constatar un desgaste prematuro de las etiquetas en el tablero principal eléctrico y es causado por las condiciones climatológicas.

Recomendaciones:

- Se recomienda utilizar un material de etiquetado más resistente que soporte las condiciones climáticas en el tablero eléctrico principal para evitar el desgaste y garantizar su buen uso.

A68

Rubro A68. Suministro y colocación de extractor de olores

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Cocina del salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	Regular	X	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 125.97
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se verifico que está instalado el extractor de olores de techo tipo rejilla, nos manifiestan que tienen el inconveniente que la absorción del extractor es baja y se apoyan del otro extractor de aire

A69

Rubro A69. Suministro y colocación de extractor de aire

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón Zen	Salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 85.16
-----------------------------------	----------

A70

Rubro A70. Suministro y colocación de brazo hidráulico para puerta Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Puerta de ingreso Solón Zen	Puerta de ingreso puerta de ingreso salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 372.30
-----------------------------------	-----------

A71

Rubro A71. Vigas para cerramiento 25X15 Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

[illegible]

Planilla # 4 Rubro A71 – No Ejecutado Rubro Nuevo
Fuente: Foto de Planilla # 4

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno		Regular		Malo		Si		No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 0.00
-----------------------------------	---------

Observaciones:

- Consta como rubro nuevo, sin embargo, en la planilla # 4 consta en cantidad ejecutada 0.00 y valor ejecutado \$0.00. Se marca en periodo actual y anterior cero ejecuciones.

A72

Rubro A72. Instalación de llave de lavaplatos (no incluye llave) Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Llave del Bar del salón Zen	Llave del Bar del salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e	X	No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 7.41
-----------------------------------	---------

Observaciones:

- Se constato que este instalado correctamente y funcionando

A73

Rubro A73. Suministro y colocación de copero en bar	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Copero del Bar del salón Zen	Copero del Bar del salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno		Regular	X	Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 362.26
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- Se constata que el copero esta realizado en dos cuerpos y se nota su unión, también se puede ver que el terminado de sus acabados no es muy bueno en los muebles de melánicos

Recomendaciones:

- Hacer trabajos preventivo o mantenimiento.

A74

Rubro A74. Suministro y colocación de puerta de vaivén	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Puerta cocina de salón Zen con su detalle	Puerta de cocina de salón Principal con su detalle

	
Puerta cocina de salón Zen con su detalle	Puerta de cocina de salón Principal con su detalle

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	Regular	X	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 586.44

Observaciones:

- Se constata que las bisagras del piso presentan desgaste y oxido

Recomendaciones:

- Se puede realizar trabajos correctivos y preventivos para evitar el desgaste apresurado.

A75

Rubro A75. Suministro y colocación de puerta para mueble bajo de bar Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Bar del salón Principal	Detalle de bisagras y puertas de bar salón principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	Regular	X	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 191.97

Observaciones:

- Se constata que las puertas están en mal estado presentan descuadre y desgaste en los filos de los cantos sumado la oxidación de sus bisagras.
- La calidad de las bisagras se tendría que verificar ya que es un corto tiempo para demostrar oxidación

Recomendaciones:

- Se recomienda que tiene que hacer un mantenimiento preventivo y si fuera necesario correctivo para evitar el daño futuro
- Se puede sugerir cambiar los filos de las puertas por canto duro.

A76

Rubro A76. Suministro y colocación de cenefa de melamina

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Puerta corrediza entre salón Zen y salón Principal

770	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
780	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
790	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
800	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
810	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
820	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
830	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
840	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
850	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
860	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
870	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
880	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
890	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
900	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
910	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
920	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
930	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
940	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
950	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
960	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
970	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
980	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84
990	Suministro y colocación de carpintería de aluminio	m	1.12	1.12	7.00	7.84	0.00	7.84

Planilla # 4 / Pag 10. Rubro A76

Fuente: Foto de Planilla # 4

<u>Análisis de Precios Unitarios</u>						
Código:	A76					
Descripción:	Suministro y colocación de cables de concreto					
Unidad:	metros					
COSTOS DIRECTOS						
Materiales y mano de obra						
Código	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio	Importe	Total
	Alambre	kg	1.0000	3.11		3.11
	Barra	kg	1.0000	3.75	2.8000	18.00
						8.00
						11.81
Mano de obra						
Código	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio	Importe	Total
	Carateo de muros con alambres para parrilla	Unidad	1.0000	1160.94		1160.94

Análisis de precios unitarios (APU) Rubro A76

Fuente: Foto de APUS A17- A90

Análisis de precios unitarios (APU) Rubro A76

Fuente: Foto de APUS A17- A90

- Ver anexo adjunto documentos originales:

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	Regular	X	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 1160.94

Observaciones:

- Se ha detectado que las unidades de este APU está el precio en unidad " U " y en la planilla 4 está en metros " m " y se cobra por metros por lo tanto el precio de este rubro es de \$1160.94 y en el rubro A73 de similares características y dimensiones el precio es de \$362.26 y este también se cobra por metro " m "
- Se constata que tiene un mal acabado, presenta pandeo, se nota las uniones de los tableros y la pintura presenta sombras

A77

Rubro A77. Suministro y colocación de dispensadores de papel higiénico	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	

	
Baños de mujeres del salón Principal	Baños de hombres salón Zen y salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	Regular	X	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 126.60

Observaciones:

- Se constata según el anexo A77 las papeleras 2, 3, 4, 5 y 6 están en buen estado y funcionando, pero la 1 presenta el daño que no se cierra bien

Recomendaciones:

- Dar mantenimiento o sustituir la unidad si el daño es de fabrica

A78

Rubro A78. Mantenimiento para losa de hormigón (incluye empaste y pintura) Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Salón Zen Fuente: Fotos del Soporte A78 de la planilla	Salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 903.87

A79

Rubro A79. Mantenimiento de pintura existente

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

			
Fachada frontal Salón Principal		Pared interior del pasillo salón Principal	
			
Paredes Interiores de baños salón Zen		Paredes Interiores de cocina salón principal	

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL					ESTADO DE VERIFICACIÓN				
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 2478.11

A80

Rubro A80. Mantenimiento de pared exterior

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Fachada lateral derecha del salón Zen - Vista panorámica	Fachada lateral derecha del salón Zen - Vista panorámica

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	x	No cumple		Bueno		Regular	X	Malo		Si	x	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 1997.11
-----------------------------------	------------

Observaciones:

- Se visualiza que presenta un desgaste mayor en comparación a la fachada frontal

A81

Rubro A81. Tubería de 1" para drenajes Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Tubería de aire acondicionado en salón Zen Fuente: Fotos del Soporte A81 de la planilla 4	Tubería de aire acondicionado en salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 203.34
-----------------------------------	-----------

Observaciones:

- No se puede verificar ya que está enterrado en pared por lo tanto no es verificable en cantidad y característica del tubo

A82

Rubro A82. Accesorios de 1" Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Accesorios en salón Principal Fuente: Fotos del Soporte A81 de la planilla 4	Accesorios en salón Principal
	
Accesorios en salón Principal Fuente: Fotos del Soporte A81 de la planilla 4	Accesorios en salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 36.61
-----------------------------------	----------

A83

Rubro A83. Suministro y colocación de llaves altas de lavamanos Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Baños del salón Principal	Baños del salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	Regular	X	Malo	Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla \$ 706.38

Observaciones:

- Se evidencia que una de las llaves esta floja en su base de los baños del salón principal

Recomendaciones:

- Se recomienda realizar trabajos preventivos para evitar daños en los muebles a futuro.

A84

Rubro A84. Suministro y colocación de rejillas anti cucarachas para piso

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Baños del salón Zen	Baños del salón Principal

CANTIDAD		ESTADO ACTUAL		ESTADO DE VERIFICACIÓN	
----------	--	---------------	--	------------------------	--

Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	
--------	---	-----------	--	-------	---	---------	--	------	--	----	---	----	--

Valor total ejecutado en Planilla \$ 51.09

Observaciones:

- Se ha visualizado que colocan dos tipos de rejillas la anti cucarachas y una trampa de olores

A85

Rubro A85. Suministro e instalación de llave de lavaplatos Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024												
												
Bar del salón Principal						Cocina del salón Zen						

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL					ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No

Valor total ejecutado en Planilla \$ 114.26

Observaciones:

- Verifica que no existen especificación o características de este rubro por lo que la calidad no se puede verificar

A86

Rubro A86. Construcción de vereda Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024												
												

		
Patio posterior del salón Principal y Zen	Patio posterior del salón Principal y Zen	Patio posterior del salón Principal y Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 706.19

A87

Rubro A87. Sellado de perforaciones en Gypsum

Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024

	
Salón Principal Fuente: Fotos del Soporte A87 de la planilla	Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumpl e		No cumpl e		Bueno	X	Regular		Malo		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 604.74

Observaciones:

- Este rubro no es cuantificable ni verificable ya que es trabajo previo y no hay fotografías que respalden las perforaciones con el trabajo ejecutado.
- En planilla # 4 se marca 16 perforaciones de 1.00 m2 aprox. como máximo de perforación con un valor "U" unitario de \$ 39.32 y en el rubro 142 (colocación de cielo raso con gypsum) está en "m2" metros cuadrados con un valor \$ 17.63

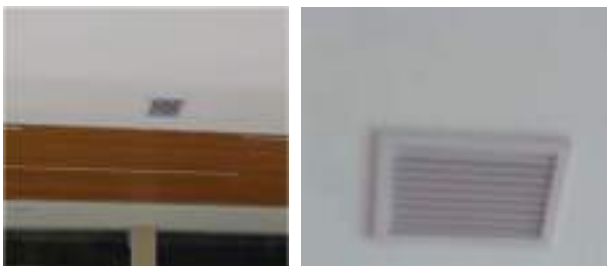
A88

Rubro A88. Instalación de base para proyector	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Salón Principal	Salón Principal

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	

Valor total ejecutado en Planilla	\$ 23.22
-----------------------------------	----------

A89

Rubro A89. Rejilla para mantenimiento eléctrico	
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024	
	
Salón Principal Fuente: Fotos del Soporte A89 de la Planilla	Salón Zen

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL				ESTADO DE VERIFICACIÓN			
----------	--	--	--	---------------	--	--	--	------------------------	--	--	--

Cumple	X	No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si	X	No	
--------	---	-----------	--	-------	---	---------	--	------	--	----	---	----	--

Valor total ejecutado en Planilla \$ 47.14

Observaciones:

- No existen especificaciones o características del producto.

A90

Rubro A90. Excavación con máquina - BOB CAT
Fecha: 26 al 29 de Noviembre 2024



Retiro frontal del salón Principal y Zen
Fuente: Fotos del Soporte A90 de la planilla



Retiro frontal del salón Principal y Zen
Fuente: Fotos del Soporte A90 de la planilla

CANTIDAD				ESTADO ACTUAL						ESTADO DE VERIFICACIÓN			
Cumple		No cumple		Bueno	X	Regular		Malo		Si		No	X

Valor total ejecutado en Planilla \$ 856.17

Observaciones:

- Estos trabajos no se pueden verificar por ser realizados antes de la visita por lo tanto es responsabilidad del fiscalizador que cumpla con las cantidades.

3. RESUMEN ESTADO DE VERIFICACIÓN DE RUBROS NUEVOS

Rubros Nuevos – No contractuales – Del A17 hasta el A90.

Del total de rubros nuevos no autorizados tenemos el siguiente detalle de revisión:

ESTADO DE VERIFICACIÓN RUBROS NUEVOS - NO CONTRACTUALES Del A17 al A90	N ° TOTAL DE RUBROS	VALOR RUBROS NUEVOS
Verificables	37	\$ 32,649.37
No verificables (1)	21	\$ 20,353.43
Parcialmente verificables (2)	12	\$ 14,400.13
Rubro con 0% ejecución en la planilla (3)	2	\$ 0.00
No consta en la planilla, sin descripción (A29 y A63) (4)	2	\$ 0.00
Total, rubros nuevos	74	\$ 67,402.93

- (1)** Son los elementos o rubros en las áreas intervenidas para la remodelación, que no pueden ser inspeccionados directamente en el sitio debido a que se encuentran ocultos bajo recubrimientos, acabados o revestimientos. Así como trabajos iniciales: derrocamientos, excavaciones, desalojos, etc.
- (2)** Son aquellos que de alguna manera se observan actualmente, sin embargo, no se puede constatar algún detalle o especificación técnica durante su ejecución.
- (3)** Rubro con 0% ejecución consta como rubro nuevo, sin embargo, en la planilla # 4 consta en cantidad ejecutada 0.00 y valor ejecutado \$0.00. Se marca en periodo actual y anterior cero ejecuciones.
- (4)** No consta en la planilla # 4, sin descripción (A29 y A63) se saltan estos rubros de la secuencia numérica.

En la fase de verificación física se detallan las respectivas observaciones por cada uno de los rubros nuevos A17 al A90.

4. Tabla resumen de rubros no ejecutados, modificados, ejecución 0%.

	RUBROS NO EJECUTADOS (CONTRACTUALES)	RUBROS MODIFICADOS (CONTRACTUALES)	RUBROS CON 0% DE EJECUCIÓN (CONTRACTUALES S Y NO CONTRACTUALES)	OBSERVACIONES

RUBROS CONTRACTUALES (1-154)	Número total de rubros 30. 11-12-23-40-40-42-43-44-63-67-68-69-70-71-72-73-74-102-103-104-106-111-112-113-114-115-116-117-118-150.	Número total de rubros 17. 93-95-130-131,132-140-142-143-145-149-93-95-130-131-140-142-143.	Número total de rubros 40. 16-17-18-19-20-21-27-28-29-30-31-32-33-34-37-39-46-52-53-54-55-56-57-58-59-60-85-88-89-90-91-92-94-108-110-127-139-145-149-151.	De los 154 rubros que constan en el contrato; 87 rubros tuvieron algún cambio para modificarse o no ejecutarse es decir el 56.49 % .
RUBROS ADICIONALES (A1-A16)	---	---	Número total de rubros 3. A10-A11-A16	De los 16 rubros adicionales – no contractuales, 3 rubros constan con valor y cantidad de ejecución en cero.
RUBROS ADICIONALES ELÉCTRICOS (E1-E68)	---	---	Número total de rubros 4. E34-E47-E58-E67	De los 68 rubros adicionales eléctricos – no contractuales, 4 rubros constan con valor y cantidad de ejecución en cero.
RUBROS NUEVOS (A17-A90)	---	---	Número total de rubros 2. A21-A71	De los 74 rubros nuevos– no contractuales, 2 rubros constan con valor y cantidad de ejecución en cero.

Observaciones.

- Los Rubros Modificados. Cambian en precio unitario, cantidad, o descripción.
- Rubro 29-31-32.**
 Rubro 29. En la planilla 1, 2 y 3 consta como 0% ejecución. En la planilla 4 con el mismo nombre ejecutan con el rubro número A43 y cambian el precio unitario.
 Rubro 31 En la planilla 1, 2 y 3 consta como 0% ejecución. En la planilla 4 con el mismo nombre ejecutan con el rubro número A45 y cambian el precio unitario.

Rubro 32. En la planilla 1, 2 y 3 consta como 0% ejecución. En la planilla 4 con el mismo nombre ejecutan con el rubro número A44 y cambian el precio unitario.

- **Rubro 63 – Instalación de cielo raso con gypsum.**
Planilla 4 – Cambia la descripción a “Instalación de gypsum”. En el informe N°1 de avance de obra, consta como rubro a no ejecutarse, sin embargo, en la planilla 3 se ejecuta, con respecto al contrato cambian precio unitario y cantidad.
- **Rubro 95 – Suministro e Inst. de Inodoro.**
Planilla 1 – Cambian la descripción a “Instalación de Inodoro”. No se ejecuta en este período.
Planilla 2 – Se elimina a este rubro de la tabla de la planilla.
Planilla 3 – Se elimina a este rubro de la tabla de la planilla.
Planilla 4 – Se elimina a este rubro de la tabla de la planilla.
- **Rubro 132 – Suministro e int. de urinarios**
En el informe N°1 de avance de obra.
Planilla 1 – En descripción cambian a “INSTALACIÓN DE URINARIO” – No se ejecuta en este período.
Planilla 2 – Se elimina a este rubro de la tabla de la planilla.
Planilla 3 – Se elimina a este rubro de la tabla de la planilla.
Planilla 4 – Se cambia la descripción a “SUMINISTRO E INST. DE URINARIOS”, cambian el precio unitario – Si se ejecuta en este período en menor cantidad.
- **Rubro 145 y 149.** Constan en el análisis del informe N°1 de avance de obra como rubros modificados, sin embargo, en las planillas 1, 2, 3 y 4, tienen 0% de ejecución.

OBSERVACIONES GENERALES

1. El contrato carece de una cláusula que regule el procedimiento a seguir ante incrementos en los rubros, lo que podría generar incertidumbre o conflictos durante la gestión del proyecto. Se recomienda incorporar esta disposición en contratos futuros para garantizar claridad y eficiencia en la resolución de estos casos, o, alternatively, formalizar un contrato complementario aprobado que asegure el cumplimiento de los procesos establecidos.
2. Realizando una verificación de precios unitarios, se constata que los valores de los precios unitarios establecidos en los rubros del contrato **no coinciden** en muchos de los casos, con los valores de precios unitarios registrados en la planilla 1,2,3 y 4.
3. En el acta de inicio de obra se señala que “la fecha de inicio de la obra es el 24 de noviembre del 2024”, dando los 105 días calendario para el plazo de ejecución el jueves 7 de marzo del 2024, no el 8 de marzo 2024 como lo indican en el mismo documento.
4. En el Acta de entrega recepción provisional se indica que la fecha de terminación Real de Obra es el 04 de abril del 2024, cuando en los libros de obra está la información hasta el 10 de mayo del 2024.

CONCLUSIONES

1. La ausencia de un cronograma valorado ha dificultado la posibilidad de realizar un seguimiento adecuado y consecuente de los valores económicos y las cantidades de rubros ejecutados. Esto no solo afecta la capacidad para evaluar el progreso financiero del proyecto, sino que también impide identificar retrasos en las actividades programadas.
2. La documentación técnica precontractual generada por la entidad contratante previa a la ejecución de las obras objeto del contrato, no han sido debidamente revisadas y aprobada por personal técnico de la entidad contratante, pues no se ha entregado planos de detalle de trabajos arquitectónicos, análisis de precios unitarios, y especificaciones técnicas.
3. Como consecuencia de una falta de planificación para la ejecución de los trabajos, ha dado lugar a que existan rubros contractuales no ejecutados, rubros contractuales modificados, rubros adicionales (no contractual), rubros eléctricos (no contractual), y rubros nuevos (no contractual), dando lugar a que exista un aumento sustancial en el presupuesto de obra que representa el 51.38% del valor contratado.
4. De la verificación por parte del equipo técnico de auditoría se puede indicar que los rubros analizados en la fase de investigación de campo mantienen concordancia en cantidad con lo planillado.
5. El análisis del estado actual de los rubros verificados en sitio, por el equipo técnico de auditoría evidencia que, si bien la mayoría se encuentran en buen estado, algunos presentan observaciones que requieren la implementación de posibles acciones preventivas y correctivas para garantizar su vida útil.
6. La imposibilidad de verificar ciertos rubros compromete a que no se pueda garantizar el cumplimiento de los estándares de calidad, lo que podría derivar en problemas funcionales y técnicos a futuro.
7. No se han presentado los estudios técnicos requeridos para verificar el correcto funcionamiento de las instalaciones, incluyendo: el estudio de carga para las instalaciones eléctricas, las pruebas de presión para las instalaciones sanitarias y los ensayos de resistencia para el hormigón.