

Avance de obra

QUARTIER

DEL BAJO

Informe Técnico
Febrero 2023

QUARTIER

DEL BAJO



1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

OBRA	QUARTIER DEL BAJO
SUPERFICIE DEL TERRENO	5.900 m ²
SUPERFICIE DEL PROYECTO	85.210 m ²
SUPERFICIE TORRE 1	33.795 m ² (396 Unidades + 6 Locales Comerciales + 2 oficinas)
SUPERFICIE TORRE 2	33.795 m ² (396 Unidades + 6 Locales Comerciales + 2 oficinas)
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO	17.620 m ² (466 cocheras para autos + 70 cocheras para motos)
FECHA DE INICIO DE OBRA	26/08/2019
PLAZO DE OBRA	56 Meses (Etapas 1, 2 y 3)
FECHA FIN DE ETAPA 1 CON LAS PRÓRROGAS OTORGADAS FINALIZÓ	8/07/2021 (original: 26/10/2020)
FECHA FIN DE ETAPA 2 CON LAS PRÓRROGAS OTORGADAS	17/11/2023 (original: 26/11/2022)
FECHA FIN DE OBRA (ETAPA 3) CON LAS PRÓRROGAS OTORGADAS	28/03/2025 (original: 26/04/2024)

2. INTEGRANTES DEL PROYECTO

Comitente:

FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS y su fiduciaria T.P. y A. Fiduciaria S.A.

Desarrolladora

ARGENCONS S.A.

Proyecto

CAMPS & TISCORNIA ARQUITECTOS

Asesores

- Estructuras: Ing. Gerardo Urdampilleta
- Instalaciones Eléctricas: GF / Estudio Grinberg
- Instalaciones Sanitarias, Gas e Incendio: Estudio Labonia y Asoc.
- Instalaciones Termomecánicas: GF / Estudio Grinberg

Monitoring de LA DESARROLLADORA

Francisco J. Abelló y Asoc. S.A. (FJA)

Contratista Principal

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA S.A.C.I.F. INMOB. Y AGROP. (COSUD)

Representante Técnico del Contratista

Arq. Mónica Fabiana Rzepa (COSUD)

Director de Obra

Arq. Mónica Fabiana Rzepa (COSUD)

3. RESUMEN EJECUTIVO

El avance de obra se viene desarrollando de acuerdo con lo planificado. En este período COSUD ha logrado hormigonar la losa sobre piso 35° de los amenities, y se avanza con la armadura de las losas de las salas de máquinas de ascensores de la Torre 1.

En la etapa 3a (Torre 2) se están completando las losas de los subsuelos y avanzando en la losa sobre 1er piso de la torre.

Continúan en etapa de licitación las terminaciones de amenities y las puertas automáticas, mientras que se firmaron las cartas ofertas de acero inoxidable y parrilla.

Los próximos legajos a licitar para la Torre 1 son:

- Instalación de Riego.
- Parquización.
- Señalética.

En cuanto a la Torre 2, están en proceso de cierre los contratos de:

- Carpinterías de aluminio.
- Carpinterías de madera.
- Muebles de cocina.
- Barandas metálicas.
- Barandas de aluminio y vidrio.
- Instalaciones de aire acondicionado.
- Ventilación (se están consultando por precios actuales de los artefactos sanitarios y griferías).

QUARTIER

DEL BAJO

3. RESUMEN EJECUTIVO

El avance de las obras interiores de la Torre 1 es el siguiente:

- Del piso 2° al 12° se avanza con terminaciones.
- Del piso 13° al 24° avanza la colocación de pisos vinílicos, muebles de cocina, mesadas, hornos y anafes.
- Del piso 25° al 31° se avanza con la obra civil (tabiquería de durlock e instalaciones sanitarias y eléctricas).
- Del 31° al 33° se están iniciando las obras civiles.
- Del 34° al 37° están en la etapa de hormigonado.

Por último, en cuanto a las obras de servicios exteriores, a la espera de la llegada de los cables (estimado para fines de marzo) para solicitar la última inspección de EDESUR. COSUGAS está presentando los planos definitivos de agua y cloaca, la primera semana de marzo.

4. PREVISIONES

Previsiones para marzo-23:

CONTRATO	RUBRO	CONCEPTO	MONTO
CC01	Contratista Principal	Básico - Etapa 2	\$ 316,656,914
CC01	Contratista Principal Adenda #2	Adendas - Etapa 2	\$ 3,614,606
CC01	Contratista Principal Adenda #8	Adendas - Etapa 2	\$ 13,249,978
CC01	Contratista Principal Adenda #13	Adendas - Etapa 2	\$ 37,527,794
Directos	Contratos Directos del comitente	Anticipos y avances	\$ 303,016,710

Total provisiones* (IVA INCLUIDO) - Etapa 2 \$ 674,066,001

CONTRATO	RUBRO	CONCEPTO	MONTO
CC01	Contratista Principal	Básico - Etapa 3a	\$ 173,952,842
CC01	Contratista Principal - Anticipo 3b (saldo)	Básico - Etapa 3b	\$ 275,685,451
CC01	Contratista Principal	Básico - Etapa 3b	\$ 65,092,398
Directos	Contratos Directos del comitente	Anticipos y avances	\$ 296,732,373

Total provisiones* (IVA INCLUIDO) - Etapa 3 \$ 811,463,065

*Los montos previstos son a mes base (ENE-23)

Previsiones para el período Abr-23/Ago-23

CONTRATO	RUBRO	CONCEPTO	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23
CC01	Contratista Principal	Básico - Etapa 2	\$ 316,656,914	\$ 316,656,914	\$ 316,656,914	\$ 316,656,914	\$ 316,656,914
CC01	Contratista Principal Adenda #2	Adendas - Etapa 2	\$ 3,614,606	\$ 3,614,606	\$ 3,614,606	\$ 3,614,606	\$ 3,614,606
CC01	Contratista Principal Adenda #8	Adendas - Etapa 2	\$ 13,249,978	\$ 13,249,978	\$ 13,249,978	\$ 13,249,978	\$ 13,249,978
CC01	Contratista Principal Adenda #13	Adendas - Etapa 2	\$ 20,423,957	\$ 3,320,120	\$ 3,320,120	\$ 3,320,120	\$ 3,320,120
Directos	Contratos Directos del comitente	Anticipos y avances	\$ 293,865,960	\$ 327,823,223	\$ 289,461,239	\$ 239,490,348	\$ 163,517,283

Total provisiones* (IVA INCLUIDO) - Etapa 2 \$ 647,811,414 \$ 664,664,840 \$ 626,302,856 \$ 576,331,966 \$ 500,358,900

CONTRATO	RUBRO	CONCEPTO	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23
CC01	Contratista Principal	Básico - Etapa 3b	\$ 65,092,401	\$ 65,092,401	\$ 65,092,401	\$ 65,092,401	\$ 108,487,330
CC01	Contratista Principal Adenda #2	Adendas - Etapa 3b	\$ 778,653	\$ 778,653	\$ 778,653	\$ 778,653	\$ 778,653
CC01	Contratista Principal Adenda #8	Adendas - Etapa 3b	\$ 2,310,236	\$ 2,310,236	\$ 2,310,236	\$ 2,310,236	\$ 2,310,236
Directos	Contratos Directos del comitente	Anticipos y avances	\$ 253,822,172	\$ 606,670,334	\$ 235,411,876	\$ 131,475,841	\$ 244,067,068

Total provisiones* (IVA INCLUIDO) - Etapa 3b \$ 322,003,462 \$ 674,851,624 \$ 303,593,166 \$ 199,657,132 \$ 355,643,288

*Los montos previstos son a mes base (ENE-23)

QUARTIER

DEL BAJO

5. RESUMEN FOTOGRAFICO



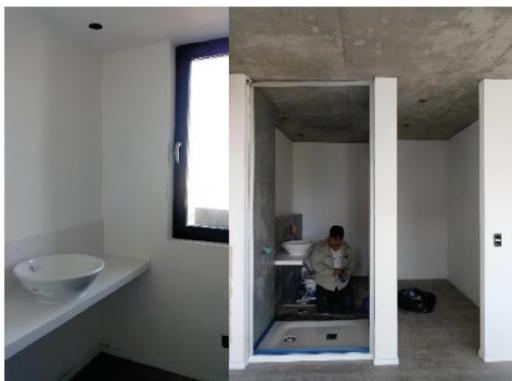
Inicio de entramado para realizar el hormigonado en la piscina en el piso 36



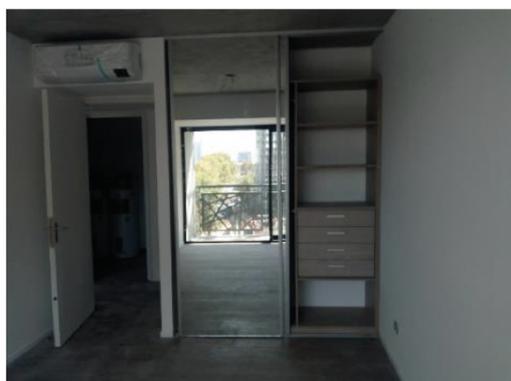
Levantamiento de mampostería para cierre de la de maquina ascensor servicio



Colocación de muebles de cocina en piso 16



Colocación de mesadas en baños y receptáculos de ducha en piso 12



Muestra de placard



Vista de la obra desde la Av. Huergo

QUARTIER

DEL BAJO

5. RESUMEN FOTOGRÁFICO



Vista área donde se observa el ultimo entramado de los SS y la losa s/1 piso



Encofrado de losa s/PB doble nivel



Hormigonado de tabique de acceso a Torre



Armadura de Viga/pared en 1er piso



Vista del entramado y armaduras de doble altura



Inicio de encofrado ultimo sector de subsuelos s/1er SS

QUARTIER

DEL BAJO



www.quartierdelbajo.com

DESARROLLA

 **ARGENCONS** ⁵⁰_{AÑOS}

Desde 1969 desarrollando *futuro*.