
FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020Fecha: 04/01/21

1. SITUACIÓN DE GESTIONES Y DISEÑO**1.1. Permisos y Aprobaciones****1.1.1. Colegio**

1.1.1.1. Permiso de Obra
Ver informes anteriores.

1.1.1.2. AySA - Conexión de Cloaca Casa Comunidad
Ver informes anteriores

1.1.1.3. Edenor- Pedido Tarifa 2
Ver informes anteriores

1.1.1.4. Metrogas- Pedido Inspección Final
Ver informes anteriores

1.1.2. Viviendas

1.1.2.1. Gestión Planeamiento Urbano
Ver informes anteriores.

1.1.2.2. Gestión Impacto Ambiental
Ver informes anteriores.

1.1.2.3. Gestión de Factibilidad y Corte de Servicios
Ver informes anteriores.

1.1.2.4. Gestión Permiso de Obra

Se aprobó el expediente con fecha 17/07/2015

El 12/01 la DGFYCO realizó la inspección correspondiente al AVO- Demolición Final.

El 1/02 la DGFYCO realizó la inspección correspondiente al AVO 2 – Gimnasio

El 15/02 la DGFYCO realizó la inspección correspondiente al AVO 1 – Torre Zabala

El 23/02 la DGFYCO realizó la inspección correspondiente al AVO 3 – Gimnasio

A fines del mes de abril se obtuvo un permiso para realizar tareas de desinfección, limpieza y readecuación de las instalaciones de acuerdo al protocolo COVID-19 aprobado por la ART de la Contratista Principal (basado en el protocolo consensuado entre UOCRA, CAC y GCBA). En ese período se acondicionó el acceso de la PB, se agregaron lavamanos, se ampliaron los vestuarios y se agregaron comedores en los pisos altos con el fin de reducir la circulación vertical del personal.

Durante los meses de mayo, junio y agosto por períodos de 2 a 3 semanas se obtuvieron permisos para atender tareas de riesgo. Los trabajos autorizados correspondían a instalación de refuerzos estructurales de carpinterías, reemplazo de vidrios y sellado estructural. Durante mayo y junio se pudo trabajar con el material que se encontraba acopiado en obra ya que la contratista no contaba con autorización para realizar trabajos en el taller y el proveedor de vidrios no entregaba material.

El 22-09-20 se reiniciaron las tareas de la obra manteniendo los protocolos de seguridad Covid 19 aprobados por la ART.

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020**Fecha: 04/01/21**

1.1.2.5. Gestión Cambio de Profesional

Ver informes anteriores

Se realizó el cambio de Representante Técnico de la Empresa Constructora.

1.1.2.6. Gestión Solicitud Energía de Obra ante EDENOR

El Contratista Principal ejecutó el Pilar de Tarifa 3 para la obra. Cuenta con la aprobación de EDENOR y se aguarda la ejecución de la obra exterior de la empresa de servicios para contar con la conexión.

EDENOR realizó la conexión exterior para el suministro de energía T3 de la obra.

El 21-04 EDENOR desafectó el Centro de Potencias sobre Virrey Loreto.

Se encuentran registrados en la Municipalidad los planos de instalación eléctrica. El 9/8/18 se realizó una reunión en obra con EDENOR. Se inspeccionaron las Cámaras de EDENOR, recorrido de bandejas de alimentación desde la Cámara a las Salas de Medidores y las Salas de Medidores de ambas Torres.

EDENOR realizó una serie de observaciones mínimas de las Cámaras (burlate en tapas, pintura, retiro de puntales, etc.) que fueron corregidas y a sugerencia de los inspectores se ha solicitado una nueva inspección de la Obra Civil.

EDENOR finalmente aprobó la propuesta de ingreso de las bandejas desde la Sala de Grupos Electrónicos y solicitó una modificación en el tendido de bandejas eléctricas que implica cambiar el tendido del conducto de ventilación y de la carpintería de cierre de la Sala de Grupos. En el acceso a las cocheras solicitó una protección mecánica de las bandejas.

Con esta aprobación se procederá a realizar la instalación eléctrica en la Sala de Medidores de las Torre Zabala y se iniciará la obra civil de la Torre Arcos y su posterior cableado. En la inspección EDENOR descartó la ventilación mecánica en las Salas de Medidores.

EDENOR solicitó modificar el tendido de una bandeja de Corrientes Débiles y cañería de Incendio en la Torre Arcos.

Con la aprobación del proyecto, a Empresa de Instalación Eléctrica, realizará la obra eléctrica de las dos Salas de Medidores y O&S acondicionará las Cámaras para una nueva inspección de las mismas.

Una vez terminada la obra eléctrica EDENOR realizará una primera inspección de las Salas de Medidores constatando la conexión eléctrica de los medidores y el cableado desde las Cámaras Transformadoras hasta las Salas de Medidores. Con esta aprobación se autoriza a realizar la obra civil de cierre entre los gabinetes de medidores y cierres de trincheras, debiéndose solicitar la segunda inspección de EDENOR. Con la aprobación final de las salas se da traslado al sector Comercial de EDENOR para realizar la firma del Contrato con el Fideicomiso y a partir de la firma se estiman 100 días hábiles para realizar la obra exterior e instalación de los Trafos.

El Contratista de EDENOR ha concluido los trabajos de conexión y ya se encuentran instalados medidores eléctricos de Unidades Funcionales y Servicios Generales.

1.1.2.7. Gestión de Solicitud Agua de Obra

Ver Informes anteriores.

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020**Fecha: 04/01/21**

1.1.2.8. Gestión Permiso Demolición

O&S, a través de su Subcontratista, realizó la presentación ante la DGFYCO concretando el cambio de Demoleedor para la obra de la Torre Arcos. Ver Informes anteriores.

1.1.2.9. Gestión Permiso de Excavación

OyS presentó ante la DGFYCO el formulario E en Demoleedores, obteniéndose finalmente el correspondiente Permiso. Ver Informes anteriores.

1.1.2.10. Gestión de Inicio de Obra

OyS presentó ante la DGFYCO el formulario IO correspondiente solicitando el Permiso de Inicio de Obra. Ver Informes anteriores.

1.1.2.11. Programa de Seguridad e Higiene

Se encuentran en obra los programas de Seguridad e Higiene de las siguientes empresas: Obras & Sistemas, LTyC, Gasmil, Técnica Elemec, subcontratistas de Técnica Elemec, Sistemas de Aire y subcontratistas, Metalúrgica Petrecca y subcontratistas, Pinter Due, Heavenward, CyE, Horcrisa, TYM, TCL, Airmax, Trenet, y J&C subcontratistas de OyS; Napoli; Natali Marchi, Johnson & Controls; Comade, Ragomar, Kalpakian, Newgreen, Surrey e Inoxmaker.

1.1.2.12. Gestión Pedido de Proyecto de Cámara Transformadora

Se cuenta con el proyecto de las Cámaras Transformadoras aprobado por el prestador. Ver 1.1.2.6

1.1.2.13. Permiso de Ocupación de Vereda

OyS ha solicitado el Permiso de Ocupación de Vereda sobre la calle Arcos.

1.1.2.14. Gestión ante METROGAS

Se cuenta con la factibilidad del suministro de Gas por parte de METROGAS y se terminaron todos los trabajos en las Salas de Medidores. Durante el próximo mes se solicitará el pedido de inspección de las Salas. Con la aprobación de las mismas se solicita el pedido de conexión a red exterior. A partir de esta solicitud, METROGAS deber realizar la obra de conexión en la vereda. Con la conexión se solicita el pedido de medidor de servicios generales. Este proceso se estima durará aproximadamente 60 días.

Con el medidor de servicios generales se procederá a poner en marcha la instalación de agua caliente, instalación de calefacción y prueba de hornos y anafes. Se realizó la conexión de red Exterior y se está tramitando el pedido de medidor de Servicios Generales. Los propietarios de la Torre Zabala están tramitando los medidores de las U.F., encontrándose ya en proceso de instalación.

Metrogas hizo la aprobación final de la Instalación y Ventilaciones de Calderas.

1.1.2.15. Gestión ante AYSA

El Contratista de Obra Exterior Cloacal ha completado los trabajos y ejecutado la conexión en Av. Cabildo. Se recibió el acta de Recepción Provisoria de AYSA y se ha completado la conexión de red de agua.

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020**Fecha: 04/01/21**

1.2. Diseño**1.2.2. Colegio**

Ver Informes anteriores.

1.2.3. Viviendas

El proyecto de las Viviendas está en manos del Estudio D&H y sus asesores técnicos y la situación de las entregas previstas es la siguiente:

1.2.3.13. Torre Zabala y Subsuelos

- Estructura completa y caja seca de todo el proyecto
- Replanteo de Albañilería
- Avance general de Instalaciones

Fecha de entrega: **15-07-15**

CUMPLIDA

- Instalaciones completas

Fecha de entrega: **31-07-15**

CUMPLIDA

- Actualización por ajustes de proyecto y requerimiento de propietarios

El Estudio Proyectista envió el 09/05 la última documentación actualizada para la licitación de Albañilería. Los estudios asesores de instalaciones han completado la documentación actualizada correspondiente.

1.2.3.14. Torres Arcos

- Documentación gráfica

Fecha de entrega: 02-09-15

CUMPLIDA

- Documentación completa

Fecha de entrega: 15-09-15

CUMPLIDA

- Actualización por ajustes de proyecto y requerimiento de propietarios

El Estudio Proyectista envió el 27/05 la última documentación actualizada para la licitación de la Obra Civil y Albañilería y se encuentra ajustando los planos correspondientes a los Puentes a la última variante estructural. Los estudios asesores de instalaciones están completando la documentación actualizada correspondiente.

El pasado 18/07 se terminó de recibir la documentación actualizada de los asesores de instalaciones.

2. SITUACIÓN DE LA OBRA**2.1. Colegio****2.1.2. Descripción****Etapa 1**

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020Fecha: 04/01/21

FINALIZADA

Etapa 2

FINALIZADA

Etapa 3

Se entregó la obra correspondiente a la Etapa 3 – Gimnasio. Se están realizando los trabajos derivados de la Recepción Provisoria.

2.2. Viviendas**2.2.1. Descripción**

El Contratista Principal ha completado los trabajos correspondientes al contrato de Demolición, Mov. de Suelos y Estructura de Ho.Ao. de la Torre Zabala, con un avance de 100% a la fecha.

Estructura de H°A°

Finalizada

El Contratista Principal se encuentra ejecutando los siguientes trabajos correspondientes al contrato de Albañilería de la Torre Zabala:

- Terminaciones en SS.
- Terminaciones en PB, EP y 1er Piso.
- Observaciones de Unidades Funcionales

Los Instaladores y proveedores están desarrollando las siguientes tareas correspondientes a sus respectivos contratos:

Instalación Sanitaria, Agua y Gas

- Conexión Instalación Riego. Terminada conexión Manual.

Instalación Eléctrica

- Instalación de Medidores Eléctricos de UF.

Instalación Termomecánica

- Puesta en Marcha Calderas.
- Conexión a Energía Definitiva y Puesta en Marcha VRV en UF. Se realiza a medida que se instalan los medidores eléctricos de las U.F.

Carpintería Metálica, de Madera y de Aluminio

- Sellado Exterior de Carpintería. Reposición de Vidrios

Corrientes Débiles

- Instalación BMS.
-

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020Fecha: 04/01/21

- Control de Calefacción. Puesta Punto
- Control Agua Caliente. Puesta a Punto
- Control de Bombas Instalación Sanitaria e Incendio. Puesta a Punto

El Contratista Principal se encuentra ejecutando los siguientes trabajos correspondientes al contrato de Demolición, Movimiento de Suelos y Estructura de Ho.Ao. de la Torre Arcos:

Estructura de Ho.Ao.

- Reparación de Oquedades en el Hormigón.

El Contratista Principal se encuentra ejecutando los siguientes trabajos correspondientes al contrato de Albañilería de la Torre Arcos:

- Reparación y Maquillaje de Hormigón en **2°SS**
- Sellado de juntas en Pavimento en **2° SS**. Corrección de Paños con fisuras
- Colocación de Revestimientos en Local Vestuarios de pileta **1°SS**
- Ejecución de Aislaciones, Contrapisos, cielorrasos y colocación de solados en PB
- Reparaciones de Carpetas del **14°P** al **24°P** del **25°P** al **33°P**. **Terminado**.
- Reparaciones de carpetas Piso **35°P** y ejecución de carpetas en azoteas. **Terminado**
- Reparaciones de Yeso del **10°** al **11°P**. Terminado del **12°** al **15°P**.
- Reparaciones de Yeso del **29°** al **32°P**. Terminado.
- Emplacado Piso **34°** a **27°**. Terminado del **15°** al **24°P**
- Colocación Bañeras en pisos faltantes. **Terminado**
- Aislación Balcones faltantes en pisos con defensas (**11°, 14°, 18°, 22°**)
- Aislación solados perimetrales Pileta PB.
- Venecita de Pileta.
- Relleno con tosca frente Arcos.
- Vereda Arcos.
- Paisajismo Arcos.
- Piso Llano **1° SS**.
- Colocación Durlock Amenities **1°P**.
- Retiro de la torre grúa. **Terminado**.

Los Instaladores están desarrollando las siguientes tareas correspondientes a sus respectivos contratos:

Instalación Eléctrica

- Cableado p/Iluminación en PB Sector Solarium. **Terminado**.
- Armado de tableros.
- Armado de Tableros Amenities 1er Piso. *Suspendido por reubicación de vestuarios por COVID.*
- Instalación de Medidores Eléctricos.

Instalación Sanitaria, Agua y Gas

- Instalación de Desagües de Condensados – **Terminado**.
-

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020Fecha: 04/01/21

- Colocación de artefactos y griferías **23°P al 32°P, 15° y 16°**
- Se iniciaron los trámites ante Metrogas para las UF.

Instalación Termomecánica

- Colocación de rejillas de ventilación piso **12° a 16°P y 23°P a 33°P**
- Montaje ventilación **1°SS. Terminado.**
- Montaje termostatos pisos **12°P a 16°P y 23°P a 33°P**
- Preinstalación Multisplit. **Terminado.**

Carpintería Metálica, de Madera y de Aluminio

- Corrección de observaciones en revestimientos Frente de Palieres
- Carpintería Aluminio
- Divisores de Balcón **29° al 33°, 3° a 9° - 13° - 15°- 16°- 17°- 24°**
- Colocación de Barandas
- Inserto Barandas Pisos superiores.
- Colocación de Puertas de Acceso a UF e Interiores.
- Colocación de Zócalos.
- Colocación de Ftes. de Placards- **12° y 13° a 15°, 16° a 19°, 24°, 26°, 27°, 29° al 33°**

Muebles y Mesadas de Cocina y Baños

- Colocación de Muebles de Cocina – Observaciones de pisos bajos - **12° y 13°- 15°, 16°-19°- 24°, 26°, 27°, 29° al 33°**
- Colocación de Muebles de Baños – Observaciones de pisos bajos – Acopio en obra hasta el **28°P**. Colocados **29° al 33°**.

Pintura

- Pintura de Caja de Escaleras – **1° a 35°P** – 1er Mano
- Pintura de Herrerías – **2°P a 9°P** – 1er mano en escaleras y limpieza de marcos y antióxido. **Terminado.**
- Pintura de Herrerías – **10°P a 35°P** – 1er mano en escaleras y limpieza de marcos y antióxido. 1era Mano.
- Pintura en UF –**13°, 15°, 16°, 26°P a 34°P**
- Pintura de Palieres principales.
- Pintura de Palieres de Servicio.
- Pintura en Balcones - **10° a 30°P** 1era mano **31° a 33°P**. Terminado.

Considerando los planteles operativos del Contratista Principal, de los Contratistas Directos más personal Técnico, de Apoyo y Conducción, se encuentran trabajando para la obra cerca de 170 personas.

2.2.2. Fotografías

A continuación, se pueden observar algunas fotografías de los trabajos ejecutados y en ejecución:

FIDEICOMISO ARCOS
Informe Nº 66 – Diciembre 2020

Fecha: 04/01/21



Primer Subsuelo – Piso Llano 2ª. Etapa



Retiro Torre Grúa

FIDEICOMISO ARCOS
Informe Nº 66 – Diciembre 2020

Fecha: 04/01/21



Planta Baja – Revestimiento y Solado Pileta



Piso 29°. Mobiliario Cocina

FIDEICOMISO ARCOS
Informe Nº 66 – Diciembre 2020

Fecha: 04/01/21



Piso 29º. Baño Principal



Piso 32º. Baño



Piso 31º. Baranda Vidriada

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020

Fecha: 04/01/21



Piso 31°. Carpinterías Exteriores



Piso 31°. Mobiliario Cocina

FIDEICOMISO ARCOS
Informe Nº 66 – Diciembre 2020

Fecha: 04/01/21



Piso 32º. Barandas



Piso 32º. Muebles de Cocina

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020

Fecha: 04/01/21



Piso 32°. Pintura Dormitorio



Piso 32°. Trabajos de Pintura

FIDEICOMISO ARCOS
Informe Nº 66 – Diciembre 2020

Fecha: 04/01/21



Piso 32º. Toilette



Piso 32º. Entrada a UF

3. ESTADO DE LA PLANIFICACIÓN**3.2. Colegio**

Las obras pendientes de entrega en el Colegio son las siguientes:

- Etapa 1B: FINALIZADA
Sector Residencia Hermanas – Comunidad (Entrep.y P.B), Terraza – Quincho – Habitaciones Huéspedes (1ºP), Estar – Comedor – Cocina (Entrepiso), Depósito – Lavadero – Sanitario (SS), Capilla – Sacristía – Sanit. (P.B) y Patio – Patio Inglés (P.B) - Administración Oficina Provincial (Entrepiso y P.B), Archivo Provincial – Archivo (Entrepiso y P.B.), Sala de Máquinas – Tanque de Agua (SS) y Fachadas
Fecha de Terminación: **15/10/2015**
- Etapa 1C: FINALIZADA
- Etapa 2: FINALIZADA
- Etapa 3: FINALIZADA
- Se entregó la Etapa 3 y el Sector Mantenimiento del Colegio.

3.3. Viviendas

Las obras de Viviendas constan de dos sectores:

- **Torre Zabala: EN EJECUCIÓN.** Obra a construirse entre Dic-15 y Ene-18

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020**Fecha: 04/01/21**

Las lluvias caídas durante los meses críticos han generado inevitables demoras en las tareas críticas de excavación y retiro de suelo que, sumado a los eventos posteriores y las restricciones horarias, conllevan una demora de doscientos doce días en la entrega de la obra. Esta prórroga se compone de 174 días de lluvias, 28 días de consecuencias de lluvias, 3 días de feriados nuevos, 1 día por falta de transporte por el G20 y 6 días de movilizaciones/paros.

- **Torre Arcos: EN EJECUCIÓN.**

Las lluvias y sus consecuencias desde el inicio de la obra impactan en cuatrocientos quince días de prórroga en el plazo de entrega de la obra. Esta prórroga se compone de 189 días de lluvias, 28 días de consecuencias de lluvias, 3 días de feriados nuevos, 1 día por falta de transporte por el G20 y 7 días de movilizaciones/paros. Desde el 20 de marzo hasta el 21 de setiembre del 2020, período de 187 días, no se autorizaron a realizar trabajos en las obras de construcción.

Durante el mes de Septiembre se debieron aislar 3 días hábiles 7 operarios y 5 días hábiles 2 operarios de la empresa Obras& Sistemas. Durante el mes de Octubre se debieron aislar 1 operario durante 10 días hábiles de la empresa Obras & Sistemas y el Jefe de Obra de la Empresa Petrecca que dio positivo de COVID 19.

En el transcurso del mes de Noviembre se registró la ausencia de 16 operarios de Pinter Due durante 15 días por COVID 19.

4. CONTRATACIONES

5.1. Contrataciones efectuadas

5.1.1. Colegio

Para ver contrataciones ya efectuadas consultar informes anteriores. En este mes no se incorporaron nuevos contratos.

5.1.2. Viviendas

Para ver contrataciones ya efectuadas consultar informes anteriores. Desde el último informe se incorporaron los siguientes contratos:

Pintura PB y Torre Arcos - Orden de Cambio No.5 – PINTER DUE
Carpintería de Aluminio Torre Arcos – Orden de Cambio No.9 - PETRECCA
Paisajismo Torre Arcos – Orden de Cambio No.1 – NEWGREEN

5.2 Licitaciones Próximas

5.2.1 Colegio y Gimnasio

- No se prevén nuevas licitaciones.

5.2.2 Viviendas

- Piso Vinílico Gimnasio Torre Arcos
 - Equipamiento Amenities Torre Arcos
-

FIDEICOMISO ARCOS
Informe N° 66 – Diciembre 2020

Fecha: 04/01/21

6. OBJETIVOS PRÓXIMOS

6.1. Colegio y Gimnasio

- Recepción Provisoria de los trabajos indicados en el correspondiente Listado.

6.2. Viviendas

- Avance Albañilería Torre Arcos
 - Finalización Terminaciones Torres Zabala
 - Avance trabajos de Instalación Sanitaria, Gas e Incendio Torres Arcos
 - Avance trabajos de Instalación Eléctrica Torre Arcos
 - Avance trabajos de Instalación Termomecánica Torre Arcos
 - Avance de fabricación y entrega de Carpintería Metálica y Herrería Torre Arcos
 - Avance de fabricación y Entrega de Carpintería de Madera Torre Arcos
 - Avance de Fabricación y Montaje de Carpinterías en Torre Arcos
 - Avance de Instalación de Corrientes Débiles
 - Automatización Ascensores Torre Arcos
 - Avance de Pintura Torre Arcos
 - Avance de Muebles de Cocina y Baños en Torre Arcos.
 - Finalización de Reparación Carpintería A°1° de PB Torre Zabala
 - Avance de Carpintería A°1°. de PB Torre Arcos
 - Finalización de Provisión de Artefactos de Iluminación Torre Arcos
 - Avance de Frentes de Madera y Acero Inoxidable de PB Torre Arcos
 - Avance de Tareas Vereda Exterior y cerco Perimetral
 - Avance Paisajismo Torre Arcos
 - Finalización trabajos frente Arcos Sector Piscina Grande.
 - Entrega programada de Unidades Funcionales Torre Arcos
-