

INFORME TÉCNICO
FINANCIACIÓN TUTELADA DE ACTIVO INMOBILIARIO
T598- 37 VIV. AZAIR, SOC COOP. MAD
EL CAÑAVERAL
DICIEMBRE 2019

COD:	TUTELADA T-598
SOCIEDAD:	AZAIR SOCIEDAD COOPERATIVA MADRID
PROMOCIÓN:	AZAIR CAÑAVERAL PARCELA T-7B
PROYECTO:	37 VIVENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
SITUACIÓN:	C/ENRIQUE URQUIJO 111, EL CAÑAVERAL, MADRID
FECHA:	21 DE ENERO DE 2020

INDICE

0.- ANTECEDENTES

1.- ESTADO DE AVANCE DE LA PROMOCION

2.- CUENTAS DE EXPLOTACIÓN DE LA PROMOCIÓN

3.- PLANIFICACIÓN

4.- VENTAS.- (SI PROCEDE)

5.- COMPROBACION DE MEDICIONES

6.- ACTA DE CALIDADES

7.- MEMORIA DE CALIDADES

8.- SEMAFOROS

9.- ACTUACIONES CORRECTIVAS

10.- JUSTIFICACIÓN DE PAGOS A PROVEEDORES DE DISPOSICIONES ANTERIORES

11.- IMPORTES PRESENTADOS PARA DISPOSICIÓN

12.- ANEXO FOTOGRAFICO

ANEXOS – DOCUMENTACION APORTADA

1 SOLICITUD DE DISPOSICION

2 CERTIFICADOS HACIENDA

3 CERTIFICADOS SEGURIDAD SOCIAL

4 CERTIFICADO DE COBRO DE FACTURAS ANTERIORES

5 CERTIFICACION

6 FACTURAS

7 LIBRO SUBCONTRATACION

0.- ANTECEDENTES

El conjunto residencial se sitúa en la calle Enrique Urquijo 111, parcela T-7B en Valdemoro. Madrid
La promoción consta de 37 viviendas VPPT en régimen de cooperativa, 70 garajes, 37 trasteros y urbanización interior compuesta por zonas ajardinadas, piscina y área de juego infantil.

El proyecto está realizado por Geres30, los cuales son también responsables de la DO, DEO y Coordinación de S&S.

Se dispone de Licencia de obra con fecha 4 de marzo de 2019 y calificación provisional como VPPL por la Comunidad de Madrid con fecha 26 de abril de 2019

La constructora que realiza la obra es Rehabilita, que dispone de contrato a precio cerrado valorado en 3.741.194,23 de euros.

La obra ha comenzado el 03 de junio de 2019.

1.- ESTADO DE LA PROMOCION

El presente informe se cierra con los avances hasta el 30 de noviembre de 2019

Las obras se han iniciado el 3 de junio de 2019 y en este momento las obras se encuentran con un avance estimado del 23,50 % sobre el contrato de Rehabilita tal como muestra el cuadro adjunto.

CAPÍTULO		TOTAL CONTRATO	CONSTRUCTORA			
			CERTIFICADO ANTERIORMENTE	CERTIFICADO MES EN CURSO	CERTIFICADO ORIGEN	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	85.091,44	78.303,64	0,00	78.303,64	92,02%
2	CIMENTACION	295.030,23	295.030,23	0,00	295.030,23	100,00%
3	SANEAMIENTO	45.477,89	14.918,13	0,00	14.918,13	32,80%
4	SANEAMIENTO COLGADO	24.469,89	0,00	0,00	0,00	0,00%
5	ESTRUCTURA	507.657,50	220.057,82	94.120,92	314.178,74	61,89%
6	ALBAÑILERIA	475.898,36	0,00	0,00	0,00	0,00%
7	SOLIDOS Y ALICATADOS	218.891,65	0,00	0,00	0,00	0,00%
8	IMPERMEABILIZACION Y AISLAMIENTO	130.854,58	0,00	1.683,69	1.683,69	1,29%
9	CARPINTERIA EXTERIOR	127.638,31	0,00	0,00	0,00	0,00%
10	CERRAJERIA METALICA	85.791,91	0,00	0,00	0,00	0,00%
11	CARPINTERIA DE MADERA	169.554,55	0,00	0,00	0,00	0,00%
12	APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA	50.103,31	0,00	0,00	0,00	0,00%
13	FONTANERIA	79.621,09	0,00	0,00	0,00	0,00%
14	PINTURA	62.597,92	0,00	0,00	0,00	0,00%
15	VARIOS	3.967,55	0,00	0,00	0,00	0,00%
16	URBANIZACION	56.110,44	0,00	0,00	0,00	0,00%
17	VENTILACION GARAJE	44.109,43	0,00	0,00	0,00	0,00%
18	PCI	44.509,39	0,00	0,00	0,00	0,00%
19	SANEAMIENTO COLGADO	2.359,08	0,00	0,00	0,00	0,00%
20	FONTANERIA COMUN	79.641,70	0,00	0,00	0,00	0,00%
21	ELECTRICIDAD	194.719,26	3.598,74	0,00	3.598,74	1,85%
22	INST. PISCINA	30.239,95	0,00	0,00	0,00	0,00%
23	INST. RIEGO	4.249,28	0,00	0,00	0,00	0,00%
24	APARATOS ELEVADORES	39.138,95	0,00	0,00	0,00	0,00%
25	TELECOMUNICACIONES	32.732,05	0,00	0,00	0,00	0,00%
26	CALEFACCION CENTRALIZADA	158.700,40	0,00	0,00	0,00	0,00%
27	PREINSTALACION AA	39.675,10	0,00	0,00	0,00	0,00%
	PEM	3.088.831,21	611.908,56	95.804,61	707.713,17	22,91%
	Gastos generales	401.548,06	79.548,11	12.454,60	92.002,71	22,91%
	Beneficio industrial	185.329,87	36.714,51	5.748,28	42.462,79	22,91%
	PEC	3.675.709,14	728.171,19	114.007,49	842.178,67	22,91%
	SEGURIDAD Y SALUD	40.833,18	20.416,59	4.083,32	24.499,91	
	CONTROL DE CALIDAD	12.505,16	6.877,84	1.250,51	8.128,35	
	GESTION DE RESIDUOS	12.146,75	3.644,03	607,33	4.251,36	
	TOTAL OTROS COSTES	65.485,09	30.938,46	5.941,16	36.879,62	
	TOTAL	3.741.194,23	759.109,65	119.948,65	879.058,29	23,50%

Se han realizado trabajos de contención, cimentación y estructura bajo rasante.

Hormigonado forjado de planta tercera

1.1 AVANCE DE LA PROMOCION ACUMULADO (A ORIGEN)

AVANCE OBRA (acumulado)	PREVISION INICIAL (acumulado)	DESVIACION
1.046.327,43	1.204.040,00	-157.712,57
26,32%	30,28%	-3,97%
AVANCE PROMOCION (acumulado)	PREVISION INICIAL(acumulado)	DESVIACION
1.475.221,55	2.091.461,50	-616.239,96
26,12%	37,03%	-10,91%
NOTA: TODAS LAS CIFRAS SON SIN IVA		

1.2.- AVANCE DE LA PROMOCION DESDE EL INICIO DE LA TUTELA

PRESUP. OBJETIVO OBRA	AVANCE OBRA (acumulado)	PREVISION INICIAL (acumulado)	DESVIACION
3.975.953,94	1.046.327,43	1.204.040,00	-157.712,57
100,00%	26,32%	30,28%	-3,97%
PRESUP.OBJETIVO PROMOCION	AVANCE PROMOCION (acumulado)	PREVISION INICIAL (acumulado)	DESVIACION
5.648.399,04	1.475.221,55	2.091.461,50	-616.239,96
100,00%	26,12%	37,03%	-10,91%
NOTA: TODAS LAS CIFRAS SON SIN IVA			

La firma de inicio de tutela se ha realizado con fecha 8 de junio de 2019.

Como para el informe inicial el promotor presentó todos los gastos que se habían producido desde el comienzo de la promoción se igualan las tablas de acumulado de la promoción y avance de la promoción desde el inicio de la tutela

El porcentaje de avance acumulado de la construcción real sobre el contrato con Rehabilita es del 23,50 %.

1.3.- AVANCE DE LA PROMOCION DEL MES EN CURSO

AVANCE OBRA MES	PREVISION INICIAL MES	DESVIACION MES
119.948,64	148.184,00	-28.235,36
3,02%	3,73%	-0,71%
AVANCE PROMOCION MES	PREVISION INICIAL MES	DESVIACION MES
123.699,84	195.974,20	-72.274,36
2,19%	3,47%	-1,28%
NOTA: TODAS LAS CIFRAS SON SIN IVA		

Razón de la desviación:

OBRA. La promoción presenta un retraso aproximado de 3 semanas debido a los trabajos que se han hecho bajo rasante no incluidos en la oferta inicial y a los festivos de diciembre

EL ritmo del último mes ha sido menor del planificado debido a los festivos, se espera recuperar el ritmo en la fase de estructura en los próximos meses.

PROMOCION- La promoción, esta desviada porque no se han presentado facturas de afianzamiento de cantidades, y gastos financieros incluidos en la previsión inicial.

Acción Correctiva.

OBRA- La constructora tendrá que reforzar equipos o aumentar horarios para aumentar la productividad y recuperar el retraso acumulado

PROMOCION.- Se solicita a la propiedad que envíe las facturas que faltan

2.- CUENTAS DE EXPLOTACIÓN DE LA PROMOCIÓN

CONSTRUCCION El importe total de trabajos realizados es de 1.046.327,43euros.

De los cuales:

- Las certificaciones producidas hasta el momento son de 879.058,19 €, divididos en :

Junio	123.714,16 €
Julio	99.443,01 €
Agosto	86.510,87 €
Septiembre	175.629,39 €
Octubre	172.114,81 €
Noviembre	101.697,47 €
Diciembre	119.948,64 €

Al principio de la obra Rehabilita entrega aval bancario por el 5 % del total del precio de la obra dicho aval será sustituido a la fecha del acta de recepción por dos avales del 2,5 % que tendrán vencimiento a un año desde la fecha de recepción.

- Se presenta aprobación de aumento de precio por cimentación y estructura bajo rasante por un total de 210.350,89 €, de los cuales 170.978,89 € pertenecen a este parcela. En el mes de octubre se certifican 163.306,81€
- Se incluyen importes en las partidas de acometida eléctrica, fontanería y saneamiento que corresponden a los consumos por no disponer de servicios de las compañías:
 - o Electricidad 2.248,83 €.
 - o Fontanería 1.380,40 €.
 - o Saneamiento 333,20 €.

En este informe se incluyen los siguientes costes:

HONORARIOS TECNICOS.-

PROYECTOS
 DO, DEO y S&S-
 OCT.-

ESTUDIOS PREVIOS.-

SEGUROS-

LICENCIAS.-

OTROS COSTES.-

PROJECT MONITORING.- Se incluye factura del informe de seguimiento del mes de octubre

OTROS GASTOS DE LA PROMOCION.-

COSTES DE SIMULTANEIDAD- Se incluye factura del mes de noviembre

La cuenta de explotación se ha modificado respecto al mes anterior:

CUENTA EXPLOTACION INICIAL con IVA	CUENTA EXPLOTACION REAL con IVA	DESVIACION
5.831.728,42 €	5.885.330,02 €	53.601,60 €

Razón de desviación:

Este mes no se producen desviaciones, pro lo que se mantienen las cifras del mes anterior.

Modificaciones incluidos en meses anteriores

AFIANZAMIENTO CANTIDADES.- TAU presenta propuesta definitiva firmada por AZAIR por importe de 52.064,24 €. El importe considerado en la cuenta de explotación según datos facilitados por TAU era de 44.597 €

PROYECTO PARA CONCURSO.-23.127,57 €.

Geres30 realizó el concurso para el lote 27 parcela 7B. Se recoge en la cláusula 1 del anexo 2 del contrato entre Geres30 y Azair S Coo Mad.

En el informe inicial no se consideró este importe ya que se entendió incluido en facturas ya cobradas por Geres30, pero las facturas cobradas se refieren a los costes incluidos exclusivamente en la cláusula segunda del Anexo 2 y no a los de la clausula primera.

CONSUMOS.

Las modificaciones se deben a consumos de electricidad, agua y saneamiento. La obra está en una zona sin recepcionar por el ayuntamiento, por lo que no es posible contratar acometidas. Según contrato entre la propiedad y la constructora, en caso de no poder contratar, la propiedad pagará los consumos una vez pasados los dos primeros meses de obra. Se incluyen los consumos dentro de los capítulos de la acometida correspondiente, haciendo una estimación de consumo para 9 meses.

- Acometida eléctrica (+ 9000 + IVA) Se incluye estimación para 9 meses de consumo
- Acometida fontanería (+ 4.500 + IVA) Se incluye estimación para 9 meses de consumo
- Acometida saneamiento (+ 1500+ IVA) Se incluye estimación para 9 meses de consumo

Acción Correctiva:

Se incluyen costes en la cuenta de explotación.

3.- PLANIFICACIÓN

Se modifica la planificación respecto al informe inicial porque la obra empieza un mes antes de lo previsto

CONCEPTO	PREVISIÓN INICIAL	DATOS A (MES INFORME)	DESVIACION (MES)
Acta de replanteo e inicio obra	03/06/2019	07/06/2019	0
Fecha de inicio de Tutela	03/07/2019	08/07/2019	0
Fecha Finalización de Obras	03/12/2020	03/12/2020	0
Fecha Obtención LPO	03/03/2021	03/03/2021	0

DURACIÓN (MESES)	PREVISTA INICIAL	REVISADA MES INFORME	DESVIACION (MES)
OBRA	18	18	0
LPO	3	3	0
TOTAL	21	21	0

La obra presenta un retraso de aproximadamente tres semanas. No se incluye aun retraso en la tablas anteriores porque se considera recuperable en la fase de estructura.

El plazo de ejecución se considera ajustado debido a la situación del mercado actual y la dificultad de conseguir trabajadores en determinados sectores puede afectar al cumplimiento de un plazo tan ambicioso.

Por otro lado, la obra está en una zona sin recepcionar, por lo que un retraso en la recepción puede afectar a la obtención de la LPO en los plazos estimados

No se ha aportado planificación de la constructora, únicamente una valoración mensual de la certificación. La ejecución de obra está retrasada respecto a lo previsto, no se incluye retraso en las tablas porque se considera recuperable en fase de estructura. Si el retraso se mantiene o aumenta se incluirá en la tabla de planificación.

Un retraso en la firma del CFO afectaría al coste del Project monitoring que facturan por meses efectivos de trabajo

Razón de desviación: Trabajos bajo rasante

Acción Correctiva: Se deben intensificar los horarios y ritmos en estructura

4.- VENTAS.- (SI PROCEDE)

La propiedad entrega 37 contratos de incorporación como socio a la cooperativa firmados que supone la totalidad de la promoción por un importe total de 7.596.134,03 €.

El importe final es estimado ya que según indican los contratos presentados son estimativos, ya que según el contrato de socios, los cooperativistas pueden aprobar modificaciones del proyecto siempre que estas no superen el 8% del PEC.

Se incluyen contratos en anexos.

Hasta el momento, en los contratos solo se indica que han abonado la entrada indicada en la siguiente tabla:

Sociedad 171-AZAIR, S. COOP. MAD.									
Inmueble	M.Util.	Dorm.	Baños	Entrada	Ant. Llaves	Llaves y Desp.	Hipoteca	Importe Total	Estado
VI-1ªA-V05	99,270000	3	2	6.073,45	38.465,17		178.154,38	222.693,00	Reservada
VI-1ªB-V03	92,180000	3	2	5.735,13	36.322,46		168.230,34	210.287,93	Reservada
VI-1ªC-V04	90,630000	3	2	5.626,81	35.636,47		165.053,06	206.316,34	Reservada
VI-1ªD-V03	92,180000	3	2	5.719,85	36.225,74		167.782,34	209.727,93	Reservada
VI-1ªE-V05	99,270000	3	2	6.079,31	38.502,31		178.326,38	222.908,00	Reservada
VI-2ªA-V09	98,920000	3	2	6.011,79	38.074,68		176.345,78	220.432,25	Reservada
VI-2ªB-V06	109,790000	4	2	6.619,61	41.924,24		194.175,24	242.719,09	Reservada
VI-2ªC-V07	99,740000	3	2	6.156,02	38.988,13		180.576,53	225.720,68	Reservada
VI-2ªD-V08	93,830000	3	2	5.812,71	36.813,85		170.506,19	213.132,75	Reservada
VI-2ªE-V07	99,740000	3	2	6.152,64	38.966,71		180.477,33	225.596,68	Reservada
VI-2ªF-V06	109,790000	4	2	6.671,82	42.256,99		195.715,07	244.643,88	Reservada
VI-2ªG-V09	98,920000	3	2	6.064,82	38.410,52		177.901,28	222.376,62	Reservada
VI-4ªA-V13	83,620000	2	2	5.010,20	31.731,26		146.965,82	183.707,28	Reservada
VI-4ªB-V10	83,780000	3	2	5.302,50	33.582,51		155.540,05	194.425,06	Reservada
VI-4ªC-V11	83,950000	3	2	5.310,98	33.636,20		155.788,73	194.735,91	Reservada
VI-4ªD-V12	83,550000	3	2	5.310,91	33.635,39		155.785,22	194.731,52	Reservada
VI-5ªA-V12	83,550000	3	2	5.308,65	33.621,45		155.720,42	194.650,52	Reservada
VI-5ªB-V10	83,780000	3	2	5.296,36	33.543,65		155.360,05	194.200,06	Reservada
VI-5ªC-V11	83,950000	3	2	5.307,85	33.616,33		155.696,73	194.620,91	Reservada
VI-5ªD-V12	83,550000	3	2	5.262,46	33.328,97		154.365,71	192.957,14	Reservada
VI-6ªA-V12	83,550000	3	2	5.261,24	33.321,19		154.329,71	192.912,14	Reservada
VI-6ªB-V10	83,780000	3	2	5.251,39	33.258,81		154.040,81	192.551,01	Reservada
VI-6ªC-V11	83,950000	3	2	5.004,53	31.695,35		146.799,52	183.499,40	Reservada
VI-6ªD-V12	83,550000	3	2	5.261,20	33.320,92		154.328,47	192.910,59	Reservada
VI-7ªA-V14	83,550000	3	2	5.018,97	31.786,83		147.223,20	184.029,00	Reservada
VI-7ªB-V15	83,780000	3	2	5.002,53	31.682,64		146.740,70	183.425,87	Reservada
VI-7ªC-V16	83,950000	3	2	5.282,58	33.456,33		154.955,63	193.694,54	Reservada
VI-7ªD-V14	83,550000	3	2	5.281,12	33.447,11		154.912,91	193.641,14	Reservada
VI-8ªA-V17	81,030000	3	2	5.189,95	32.869,68		152.238,59	190.298,22	Reservada
VI-8ªB-V19	74,330000	2	2	5.365,51	33.981,51		157.388,18	196.735,20	Reservada
VI-8ªC-V18	84,410000	3	2	5.352,09	33.896,58		156.994,70	196.243,37	Reservada
VI-9ªA-V20	92,370000	3	2	5.764,17	36.506,45		169.082,43	211.353,05	Reservada
VI-9ªB-V20	92,370000	3	2	5.765,00	36.511,70		169.106,76	211.383,46	Reservada
VI-BªA-V01	90,020000	3	2	5.893,54	37.325,70		172.876,96	216.096,20	Reservada
VI-BªB-V02	90,180000	3	2	5.874,42	37.204,65		172.316,27	215.395,34	Reservada
VI-BªC-V02	90,180000	3	2	5.872,11	37.190,04		172.248,60	215.310,75	Reservada
VI-BªD-V01	90,020000	3	2	5.892,85	37.321,39		172.856,96	216.071,20	Reservada
Total 37 Vivienda	3.308,560000	111	74	207.167,07	1.312.059,91		6.076.907,05	7.596.134,03	

Los contratos de socio de la cooperativa no se indican la fecha de entrega de las viviendas, la fecha de entrega marcada en los contratos está condicionada a la concesión de la LPO y la Calificación definitiva.

5.- COMPROBACION DE MEDICIONES

Se comprueban las 5 partidas de mayor certificación.

Nº	CAPÍTULO/ DESIGNACIÓN	UNIDAD DE MEDICIÓN	MEDICIÓN				DESVIACIÓN	OBSERVACIONES
			PROYECTO	REAL	CERTIFICADO MES	REAL EJECUTADO		
05.01.03	Estruct.hormigon armado forjado unid	m2	4111,55	4111,55	800,43	800,43	0	Certificado mensual el 19,5%, certificado a origen el 39% se corresponde con el avance de la partida
05.01.04	Estruct.hormigon armado losa 3	m2	245,5	245,5	245,5	245,5	0	Certificado mensual el 100 % se corresponde con el avance de la partida
05.01.05	Horr. HA-25 losas planas	m3	79,8	79,8	24,44	24,44	0	Certificado mensual el 30% certificado total el 63 % se corresponde con el avance de la partida
05.01.06	Horr. HA-25 losas de rampa	m3	28,29	28,29	14,45	14,45	0	Certificado mensual el 51% certificado total el 100 % se corresponde con el avance de la partida
05.01.09	hormigon armado en pilares	m3	118,48	118,48	18,44	18,44	0	Certificado mensual el 15% certificado total el 97 % se corresponde con el avance de la partida

6.- ACTA DE CALIDADES

Este mes no se han incluido calidades en el proyecto

7.- MEMORIA DE CALIDADES

MEMORIA DE CALIDADES							
	PROYECTO	FOLLETO VENTA	CONTRATADO CON CONSTRUCTORA	EJECUTADO EN OBRA	DESVIACION PROYECTO/EJEC.(EUR)	DESVIACION VENTA / EJC. (EUR)	DESVIACION CONTRATO/EJEC. (EUR)
CIMENTACIÓN	Cimentación mediante zapatas aislada	Cimentación por pilotes		Cimentación mediante losa.	Modificación por adaptación al terreno +129.282 €	Diferente tipo de cimentación.	Modificación por adaptación al terreno +129.282 €
	Contención con pantalla de pilotes y muros de hormigón a dos caras	Contención con pantalla de pilotes y muros de hormigón a dos caras		Contención mediante pilotes.	Modificación por adaptación al terreno + 47.483,43 €	ok	Modificación por adaptación al terreno + 47.483,43 €
ESTRUCTURA	Estructura de pilares de hormigón armado			Estructura de pilares de hormigón armado	ok	ok	ok
	Losa en sótano y suelo de planta baja			Forjado en sótano con prelosas	ok	ok	ok
	Forjado unidireccional			Forjado unidireccional	ok	ok	ok
	Losas en escaleras			Losas en escaleras	ok	ok	ok
CUBIERTA	Cubierta plana impermeabilizada y aislada térmicamente, no transitable con acabado de grava.	Cubierta plana impermeabilizada y aislada térmicamente, no transitable con acabado de grava.					
	Cubierta plana impermeabilizada y aislada térmicamente, transitable en terrazas de viviendas, con acabado exterior de gres antideslizante	Cubierta plana impermeabilizada y aislada térmicamente, transitable en terrazas de viviendas, con acabado exterior de gres antideslizante					
FACHADA	Ladrillo cara vista , con enfoscado de cemento hidrófugo, aislamiento termoacústico de lana mineral con barrera de vapor. 1/2 pie de ladrillo perforado revestido exteriormente con monocapa tipo COTEGRAN de TEXA o similar. <u>Trasdosado con placas de yeso laminado</u>	Ladrillo cara vista en distintos colores según diseño de la DF, aislamiento térmico interior según CTE, trasdosado interior con ladrillo cerámico				Cambia el material del trasdosado	
	Barandilla con vidrio de seguridad stadioprotect 44,2 y lámina de butiral polivinilo translúcida						
	Petos de terrazas con 1 pie de LCV.						
TABIQUERÍA	<u>Tabiquería interior en cartón yeso de 78 mm</u>	Tabiquería interior realizada con ladrillo cerámico				Cambia el material de la tabiquería	
	La separación entre vivienda, y vivienda con comunes se ejecutará con LHD sobre bandas elásticas, trasdosado de tabique de placa de yeso						
	La separación entre zonas comunes con fábrica de ladrillo perforado con mortero de cemento. Separación de trasteros con tabique de yeso laminado de 78 mm , con doble placa de yeso laminado						
CARPINTERÍA EXTERIOR	Carpintería de aluminio lacado con RPT tipo monoblock, en color a definir por la DF.	Carpintería de aluminio abatible y/o corredera con RPT y acabado en lacado color a elegir por la DF					
	Hojas practicables, según especificación en planos de carpintería y presupuesto.						
	Puertas correderas tipo Cortizo COR4200 o similar Resto de huecos tipo Cortizo COR 3000 o similar <u>Persianas enrollable de lamas de PVC</u> Vidrios tipo climatit con cámara de aire deshidratado	Persianas de aluminio Doble acristalamiento con cámara de aire					Cambia el material
CARPINTERÍA INTERIOR	Puerta de acceso maciza, blindada en madera, herrajes de colgar y seguridad en acero inoxidable. Cerradura con tres puntos de anclaje y bisagras anti palanca	Puerta de entrada blindada lacada en blanco, con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y bisagras anti palanca					
	Puerta de paso ciega lisa chapadas o lacadas, con tapajuntas del mismo material.	Puertas de paso lisas lacadas en blanco					
	Armarios empotrados modulares con puertas abatible a juego con puertas de paso, revestidos interiormente. Balda superior y barra de colgar.	Armarios empotrados modulares con puertas abatible a juego con puertas de paso, revestidos interiormente. Balda superior y barra de colgar.					
SOLADOS Y ALICATADOS VIVIENDA	Tarima flotante laminada AC4 acabado imitación roble o haya	Tarima flotante laminada AC4 acabado imitación roble					
	Rodapié a juego con el suelo						
	Cocinas y baños con plaqueta de gres de <u>primera calidad y gran formato</u>	Solados de gres en cocina, baños y aseos					
	Gres cerámico antideslizante para exteriores en terrazas y tendederos Trasteros en hormigón pulido	Gres cerámico antideslizante para exteriores en terrazas y tendederos					
COMUNES	Zona común exterior con adoquín de hormigón u hormigón impreso coloreado						
	Portales y distribuidores con granito pulido y abricantado de 60x40x2 cm						
	Cuartos de instalaciones si vestuarios con solado de gres prensado en seco.						
	Suelos de garajes en hormigón pulido con cuarzo						

ALICATADOS	Azulejos de plaqueta cerámica vitrificada en baños, cocinas y aseos. color, distribución y en alturas y modelo a elegir por la DF	Alicatado de plaqueta cerámica en cocina, baños y aseos				
FALSOS TECHOS	Falso techo de escayola en distribuidor, cocina, baños , aseos y en general en todas las zonas en las que discurren instalaciones colgadas, dejando altura libre > 2,40 m					
	Resto de techos guarnecidos y enlucidos con yeso. Altura aprox 2,60 m					
	En soportales exteriores , vestuarios y cuartos de instalaciones de PB, falso techo continuo de placa de yeso hidrófuga					
PINTURAS	Pintura de viviendas al temple lisa en blanco o color suave	Pintura plástica lisa color blanco en paramentos verticales y horizontales				Cambia el tipo de pintura
	Pintura en garajes con zócalo en color gris hasta 90 cm rematado con franja amarilla o roja de 12 cm. Resto de pared blanca					
	Zonas comunes con pintura temple lisa mate en blanco o color suave					
FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS	Sistema centralizado con caldera de biomasa par alimentar equipos terminales de vivienda	Sistema de ACS centralizada, alimentada por biomasa forestal. Contadores energéticos individuales para cada vivienda, de calefacción y ACS				
	Sanitarios en porcelana vitrificada en color blanco.	Sanitarios marca GALA modelo Eila o similar				
	Bañera en chapa esmaltada	Grifería de baños tipo monomando cromado marca Teka modelo Cabeleo o similar				
ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIÓN	Electrificación elevada	Electrificación de grado ALTO (9,2 KW)				
	Video portero automático	Video portero automático marca Comelit o similar				
	Mecanismos de primera calidad	Mecanismos marca SIMON 27 o similar				
	Instalación de tomas de TV y FM en salón, dormitorios y cocina	Instalación de tomas de TV en salón, dormitorios y cocina.				
	Instalación de tomas de teléfono en salón, dormitorios y cocina	Instalación de telefonía y datos en salón, dormitorios y cocina.				
	Punto de luz y toma de corriente en terrazas y patios					
CALEFACCIÓN	Sistema centralizado con caldera de biomasa par alimentar equipos terminales de vivienda	Calificación energética A Sistema de calefacción centralizada, alimentada por biomasa forestal. Contadores energéticos individuales para cada vivienda, de calefacción y ACS				
	Calefacción por sistema bitubular con tubería de polietileno	Radiadores de aluminio				
	Radiadores de aluminio	Radiador toallero en baños y aseos				
	Radiador toallero en baños y aseos	Regulación por termostato en salón				
	Regulación por termostato en salón					
AIRE ACONDICIONADO	Pre-instalación de aire acondicionado por conductos	Pre-instalación de aire acondicionado por conductos				
ASCENSORES	Ascensor de comunicación vertical con cabina de 1,40x1,10 m. Puertas automáticas de ancho libre 80 cm					
	Puertas de cabina antifuego en acero inox.					
	Puertas de piso acabada pintura al esmalte, de acero inoxidable y en hacer inoxidable en planta baja					
ESPACIOS COMUNES	Urbanización cerrada	Urbanización cerrada , por murete de LCV y valla sobre bastidor				
	Piscina vallada	Piscina exterior				
	Zona de juegos infantiles	Puerta de garaje motorizada				

Se marca en azul las diferencias encontradas

No se dispone de las mediciones de la constructora, ni el proyecto de ejecución. Se compara las de ventas con la memoria del proyecto básico.

Es muy probable que muchas de las calidades se hayan modificado en el proyecto de ejecución y contratación y se comprobará cuando lo aporten

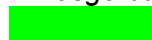
La memoria de calidades que se entrega a los compradores es básica y aunque incluye información de marcas en acabados.

En este caso, como es una cooperativa que toman las decisiones sobre los acabados las no coincidencias son menos importantes ya que los cooperativistas tienen que ser concedores de las calidades que se están cambiando y deben aprobar esos cambios.

8.- SEMAFOROS

	RIESGOS	
2	El calendario de pagos incluido en el contrato de Gestion no retrasa el 50 % de los pagos a a la entrega de la promoción	
6	No disponemos del presupuesto contratado con la constructora , solo han entregado un presupuesto por capítulos. No se pueden contrastar las mediciones de la certificación con las mediciones de contrato	
8	El ascensor descrito en el proyecto básico no cumple normativa UNE EN 81-70 de futura aplicación.	
21	El presupuesto contratado se considera bajo para la promoción. Es muy probable que surjan contradictorios	
22	No entregan justificante de pago de AEAT Y SS de CPV y JUNTA DE COMPENSACION	
24	Las viviendas se han comercializado con el proyecto básico. En el proyecto de ejecución aparecen pilares en algunas terrazas, y algún machón que no esta en los planos comerciales	
25	Se están proponiendo por parte de las gestora mejoras de calidades y modificaciones de instalaciones a los cooperativistas que en caso de aprobarse afectaran a la cuenta de explotación. Algunos cambios pueden implicar modificación de licencia y calificación	
27	Se incluye soliticitud de disposición sin firmar por los cooperativistas.	
28	La constructora ha pasado costes, según contrato, por consumos de agua, electricidad y saneamiento al no poder contratar servicios por estra dentro de zona sin recepcionar. Se desconoce cuando se podra contratar y dejar de pagar consumos.	
29	Pendiente entrega de AEAT y SS de los subcontratistas y libro de subcontratacion	

- Riesgo bajo



-Riesgo medio bajo



-Riesgo medio alto



-Riesgo alto



Este mes se elimina el siguiente semáforo:

Nº 30.- “Pendiente presentación de justificante de abono de facturas de CPV y junta de compensación de octubre” Entregado justificante de transferencia bancaria

En meses anteriores se eliminaron los siguientes semáforos:

Nº 3. “No se presenta la ON. Se estima la firma en el mismo acto que la firma del préstamo”. Entregado

Nº 5 “No hay autorización de Patrimonio para iniciar las obras. Esta contratada la empresa Arquex, para hacer el estudio y seguimiento paleontológico, pero el proyecto se presentó el 7 de junio de 2019 por registro, por lo que no han emitido respuesta todavía.

Si hay una inspección pueden tener una multa al no disponer de autorización.”
Recibida autorización de Patrimonio de fecha 20 de junio de 2019.

Nº 9 “No presentan seguro de afianzamiento de cantidades”. Presentada póliza con Liberty Mutual Insurance Europe de fecha 18 de julio de 2019 por importe de 52.064,24 €

Nº 11 “No han aportado acta de inicio y replanteo de obra firmada” Entregada acta de inicio de fecha 3 de junio de 2019

Nº 16 “Pendiente entrega nombramiento de coordinador S&S” Entregado nombramiento de David Hernando Martin con fecha 12 de abril de 2019

Nº 18. Se repite con el nº 9

Nº 19 “Pendiente entrega hoja de dirección de DO, DEO y coordinador de S&S” Entregadas

Nº 20 “Pendiente aporte de contrato de simultaneidad con la junta de compensación” Entregado

Nº 21 “No entregan justificante de pago de AEAT Y SS de GERES30, CPV, REHABILITA y JUNTA DE COMPENSACION”. Entregada documentación de Geres30, se elimina del semáforo Nº 1 *“No se presenta factura de la obra que cubra el 5 % que debe abonar la cooperativa (al menos 187.000 €). Se han emitido dos certificaciones por importe de 123.714,26 € y 99.443,01 € cuyas fechas de vencimiento son el 30/08/19 y 30/09 /19 respectivamente.*

Según sanción de BBVA la propiedad debe pagar de fondos propios el 5 % del total del contrato que supone 187.000 €, por tanto el total que se debe disponer es la diferencia que asciende a 36.157,17 €.”

La propiedad justificó el mes de agosto el pago de 123.714,16 € correspondientes a la primera certificación a través de fondos propios en cuenta de BBVA.

Este mes se justifica el pago de los 63.285,84 € restantes, por lo que se puede disponer las certificaciones del préstamo promotor.

Nº 23.” No entregan la carta de disposición firmada del mes en curso, ya que al ser cooperativa, no consiguen la firma del consejo rector en plazo. Necesitan convocar reunión con ellos.” Entregada carta de solicitud de disposición firmada.

Nº 24. *“Pendiente entrega certificación completa. Solo aportan caratula firmada. No se puede comprobar la cantidad ejecutada de cada partida.”* Entregada certificación completa

Nº 25.- “Pendiente pago facturas de julio” Presentadas justificantes de pago de julio.

Nº 7.-*“El proyecto de ejecución está en ejecución y no se ha podido revisar, por lo que no conocemos la 100 % lo que se va a ejecutar.*

Es muy probable que haya modificaciones de acabados del básico al de ejecución”

Presentado proyecto de ejecución.

Nº 10.-*“Para la OCT hay oferta de CPV para el proyecto de 43 viviendas pero no está firmada. Por otra lado CPV ha entregado informe D0 del proyecto de 37 viviendas.”*

Presentada oferta CPV actualizada

Nº 12.- *“No presentan seguro RC de REBILITA HABILITA. En el contrato de la constructora indica que tienen que aportarlo.”* Presentado

Nº 13.- “Pendiente firma de contrato del PM”. Presentado

Nº 14.- *“No conocemos la calificación energética del edificio, según la memoria comercial debe ser A”* Incluida calificación energética A en proyecto de ejecución.

Nº 17.- *“Se presenta seguro Decenal firmado con Caser, pendiente presentación factura del primer pago”.* Presentado justificante de pago de factura inicial.

Nº 22.- “Pendiente entrega de AEAT y SS de TAU GESTION” Presentado

Nº 4 “En el seguro TRC de Rehabilita Habilita, se indica en el artículo 18 que en caso de siniestro el Asegurado estipula la cesión de los derechos de indemnización por un importe igual

al del préstamo no amortizado en fecha del siniestro, pero no especifica que sea BBVA".
Presentado seguro con BBVA como acreedor hipotecario

Nº 15- "Pendiente proyecto de telecomunicaciones" Incluido en proyecto de ejecución

Nº 26- "TAU ha presentado pagos realizados a través de la CEC de IBI y Seguro decenal que no se habían solicitado previamente." Presentados a BBVA e incluidos en cuenta de explotación

9.- ACTUACIONES CORRECTIVAS

ACTUACIONES CORRECTORAS		
2	La propiedad y TAU deben modificar el contrato adaptando la forma de pago a lo acordado con BBVA	
6	Solicitado para revisión. Pendiente entrega	
8	Se comprobará lo indicado en el proyecto de ejecución una vez se entregue	
21	Incluido un 5 % de contingencias en la cuenta de explotación	
22	Solicitado a la propiedad. Pendiente entrega	
24	TAU informará a los cooperativistas afectados	
25	El PM ha solicitado que se le mantenga informado de todos los cambios aprobados por los cooperativistas, y se justifiquen técnica económicamente las aprobaciones que se produzcan	
27	Se entregara firmada en cuanto TAU mantenga reunion con la junta rectora	
28	Se incluye estimación de costes en la cuenta de explotación dentro de las partidas de acometida electrica, de agua y de saneamiento con estimacion de 9 meses	
29	Solicitado a la propiedad. Pendiente entrega	

- *Riesgo bajo*



- *Riesgo medio bajo*



- *Riesgo medio alto*



- *Riesgo alto*



10.- JUSTIFICACIÓN DE PAGOS A PROVEEDORES DE DISPOSICIONES ANTERIORES

10.01. – PAGOS CON DISPOSICION

En la siguiente tabla se justifica las facturas de meses anteriores que se abonan a través del préstamo promotor.

EMPRESA	Nº FACTURA	CONCEPTO	BASE IMPONIBLE	IMPORTE FACTURAS (Despues de impuestos y retenciones)	CERTIFICACIÓN HACIENDA/SS	RETENCION	Epigrade de la cuenta de explotación	JUSTIFICANTE COBRO
REHABILITA	0197/19	FACTURA 6ª CERTIFICACION NOV 19	101.697,47 €	101.697,47 €	si/si	0%	CONSTRUCCION	no pendiente

10.02. – PAGOS CON FONDOS PROPIOS DEL PROMOTOR.

Se incluyen en este apartado las facturas que presenta el promotor y que se abonan con fondos propios, bien de la cuenta de compradores o de otras.

Facturas de conceptos incluidos en la cuenta de explotación, de las que se disponen contratos y se comprueban que corresponden con trabajos realizados y los importes coinciden con los estipulados en contrato.

Este mes se incluyen pagos que realizó el promotor meses anteriores y de los que disponemos de justificante de transferencia bancaria. Además se incorporan los pagos de IBI y seguro decenal, que TAU ha justificado este mes como ya abonados, aunque no se han entregado previamente al PM.

CONSUMOS

EMPRESA	Nº FACTURA	CONCEPTO	BASE IMPONIBLE	IMPORTE FACTURAS (Después de impuestos y retenciones)	CERTIFICACIÓN HACIENDA/SS	RETENCION	Epigrado de la cuenta de explotación	JUSTIFICANTE COBRO	
REHBLITA	0198/19	CONSUMOS	3.962,43 €	4.794,54 €	si/si	0,00	acometidas	si	justificante transferencia

COSTES DE LA PROMOCION

EMPRESA	Nº FACTURA	CONCEPTO	BASE IMPONIBLE	IMPORTE FACTURAS (Después de impuestos y retenciones)	CERTIFICACIÓN HACIENDA/SS	RETENCION	Epigrado de la cuenta de explotación	JUSTIFICANTE COBRO	
JUNTA DE COMPENSACION		COSTE SIMULTANEIDAD noviembre 19	2.460,00 €	2.976,60 €	NO/NO	0,00	COSTES SIMULTANEIDAD	si	justificante transferencia
CPV	G101-0840/19.01	Pago trimestral eleccion obra	1.840,00 €	2.226,40 €	NO/NO	0,00	OCT	si	justificante transferencia
BOVIS	20191464	SEGUIMIENTO MES DE NOVIEMBRE	1.291,20 €	1.562,35 €	S/SI	0,00	PM	si	justificante transferencia
JUNTA DE COMPENSACION		COSTE SIMULTANEIDAD diciembre 19	2.460,00 €	2.976,60 €	NO/NO	0,00	COSTES SIMULTANEIDAD	si	justificante transferencia

11.- IMPORTES PRESENTADOS PARA DISPOSICIÓN

11.01. PAGOS CON DISPOSICIÓN

Se incluyen como gastos a disposición las siguientes facturas.

EMPRESA	Nº FACTURA	CONCEPTO	BASE IMPONIBLE	IMPORTE FACTURAS (Después de impuestos y retenciones)	CERTIFICACIÓN HACIENDA/SS	RETENCION	Epigrado de la cuenta de explotación
REHBLITA	0228/19	FACTURA 7ª CERTIFICACION DIC 19	119.948,64 €	119.948,64 €	si/si	0%	CONSTRUCCION
		TOTAL MENSUAL	119.948,64	119.948,64			

IMPORTE A DISPONER CONDICIONADO (BI+IMPUESTOS- RETENCIONES)	119.948,64 €
--	---------------------

11.02. PAGOS CON FONDOS PROPIOS DEL PROMOTOR

Se incluyen en este apartado las facturas de conceptos incluidos en la cuenta de explotación y de los que disponemos documentación para comprobar su adecuación a los trabajos realizados y los contratos.

EMPRESA	Nº FACTURA	CONCEPTO	BASE IMPONIBLE	IMPORTE FACTURAS (Después de impuestos y retenciones)	CERTIFICACIÓN HACIENDA/SS	RETENCION	Epigrado de la cuenta de explotación
BOVIS	20191601	SEGUIMIENTO MES DE DICIEMBRE	1.291,20 €	1.562,35 €	S/SI	0,00	PM
JUNTA DE COMPENSACION		COSTE SIMULTANEIDAD ENERO 20	2.460,00 €	2.976,60 €	NO/NO	0,00	COSTES SIMULTANEIDAD
		TOTAL MENSUAL	3.751,20	4.538,95			

IMPORTE A DISPONER (BI+IMPUESTOS- RETENCIONES)	4.538,95 €
---	-------------------

11.03. PAGOS DE CONTINGENCIAS

Se incluyen en este apartado las facturas de ampliaciones de contrato de la constructora que se han producido bien por necesidades del proyecto o por solicitudes de los cooperativistas.

Este mes no se presentan facturas

11.04. PAGOS DE CONSUMOS

En el contrato entre Azair y la constructoras se establece que si no es posible contratar acometidas, la constructora se hará cargo del coste de los consumos los dos primeros meses de la obra, y a partir del tercer mes lo asumirá la propiedad

Este mes no presentan facturas de consumos.

Fdo.: D. Elena Gaspar.

Project Monitoring

Subcontratas

NOMBRE	ACTIVIDAD	AEAT	SS	CARTA COBRO	Pendiente cobro
GRUALSA	GRUAS	SI	no	SI	Facturas pendientes no vencidas
JOSEDA	ALBAÑILERIA	SI	no	SI	Facturas pendientes no vencidas
MANCAR	VACIADOS	SI	no	SI	Facturas pendientes no vencidas
MOTAJES COMPLUTUM	FERRALLA	SI	no	SI	Facturas pendientes no vencidas

Anexo fotográfico.

Fotos tomadas en enero 2020

