

**CLIENTE
HABITAQUA CAÑAVERAL, S. COOP.**

CONTROL MENSUAL 2021-01

PROMOCIÓN DE 39 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES,
66 PLAZAS DE GARAJE, 39 TRASTEROS Y ZONAS
COMUNES EN PARCELA RM1 T3A DEL UZP-2.01
“DESARROLLO DEL ESTE-EL CAÑAVERAL”.
MADRID.



Enero de 2021

RESUMEN EJECUTIVO

Nombre Cliente Promotor	HABITAQUA CAÑAVERAL, S. COOP.				
NIF Cliente Promotor	F-87483319	Tipo de Promotor			Cooperativa
Nombre Proyecto					

Tipología	Bloque Abierto					
Situación Legal	Libre					
Usos	Viviendas	Garajes	Trasteros	Locales	Oficinas	Otros
Número de unidades	39	66	39	0	0	0

Dirección	Parcela RM1 T3A del UZP-2.01 "Desarrollo del Este-el Cañaveral".		
Municipio	Madrid	Provincia	Madrid

Sociedad Project Monitoring	UVE VALORACIONES, S.A.				
Entidad Financiera	CAIXABANK, S.A.				

Tipología de Informe	Control Mensual	Periodicidad	mensual	Nº Informe	41
----------------------	-----------------	--------------	---------	------------	----

Fecha Certificación de Obra	20/01/2021		
Fecha Entrega última documentación	25/01/2021	% de avance de obra parcial	2,11%
Fecha de emisión Informe	28/01/2021	% de avance de obra acumulado	96,04%



Fecha Concesión Licencia de Obras	07/02/2017
Fecha de inicio de obra	17/07/2017
Fecha inicio monitorización	22/02/2017
Plazo previsto de ejecución de la obra	23 Meses

Fecha contractual de final de obra	31/08/2020
Fecha prevista final de obra	15/10/2020
Fecha contractual entrega viviendas (*)	1 mes+LPO
Fecha prevista entrega de viviendas	31/12/2020

(*) Fecha estimada a partir de los plazos de contratos

RESUMEN EJECUTIVO

1- ESTADO DE COSTES DE LA PROMOCIÓN PROMOTOR CONVENCIONAL

CONCEPTO	a	b	c	d	e	f	g	h = b - e	i	j = e - i	h + j
	PRESUPUESTO INICIAL	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	DESVÍOS	TOTAL CERTIFICADO	TOTAL FACTURADO	CERTIFICADO MES ACTUAL	FACTURADO MES ACTUAL	PENDIENTE DE FACTURACIÓN	ABONADO	PENDIENTE DE ABONO	PENDIENTE DE FACTURACIÓN Y ABONO
TOTAL COSTES (IVA no incluido)	6.992.574,01	1.028.405,93	8.020.979,94	3.977.807,90	7.497.936,63	87.508,13	100.245,22	523.043,31	7.256.999,82	240.936,81	763.980,12
COSTES FINANCIABLES (IVA no incluido)	6.557.319,57	771.483,36	7.328.802,93	3.977.807,90	7.189.384,35	87.508,13	100.245,22	139.418,58	6.975.834,68	213.549,67	352.968,25
1.- COSTES DEL SUELO	1.715.785,00	87.136,16	1.802.921,16	0,00	1.798.586,78	0,00	0,00	4.334,38	1.798.586,78	0,00	4.334,38
2.- COSTES DE OBRA (CONSTRUCCIÓN)	3.435.306,95	696.824,56	4.132.131,51	3.977.807,90	4.118.758,56	87.508,13	84.859,54	13.372,95	3.911.120,45	207.638,12	221.011,07
3.- GASTOS NECESARIOS ECO	602.087,80	10.423,51	612.511,31	0,00	529.671,10	0,00	15.385,68	82.840,21	523.759,55	5.911,55	88.751,76
A- Honorarios Técnicos	266.166,17	-24.078,44	242.087,72	0,00	223.212,84	0,00	240,00	18.874,88	222.472,84	740,00	19.614,88
B- Licencias	159.277,01	-24.967,20	134.309,82	0,00	129.586,22	0,00	0,00	4.723,60	129.360,27	225,95	4.949,55
C- Seguros	32.448,69	119,71	32.568,40	0,00	31.180,07	0,00	9.943,91	1.388,33	31.180,07	0,00	1.388,33
D- Suministros	25.000,00	-11.527,00	13.473,00	0,00	12.236,93	0,00	2.256,77	1.236,07	12.236,93	0,00	1.236,07
E- Jurídicos	28.026,75	29.546,06	57.572,81	0,00	57.572,81	0,00	0,00	0,00	57.517,21	55,60	55,60
F- Impuestos	52.614,88	23.320,38	75.935,26	0,00	21.184,73	0,00	0,00	54.750,53	21.184,73	0,00	54.750,53
G- Otros Gastos	38.554,30	18.010,00	56.564,30	0,00	54.697,50	0,00	2.945,00	1.866,79	49.807,50	4.890,00	6.756,79
4.- GASTOS NECESARIOS NO ECO	804.139,83	-22.900,87	781.238,95	0,00	742.367,91	0,00	0,00	38.871,05	742.367,91	0,00	38.871,05
H- Gastos de Comercialización	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I- Gastos Financieros	286.518,67	34.648,85	321.167,52	0,00	316.010,14	0,00	0,00	5.157,38	316.010,14	0,00	5.157,38
J- Gastos de Gestión	98.066,72	-57.549,73	40.516,99	0,00	40.516,99	0,00	0,00	0,00	40.516,99	0,00	0,00
K- Gastos de la Gestora	419.554,44	0,00	419.554,44	0,00	385.840,77	0,00	0,00	33.713,67	385.840,77	0,00	33.713,67
COSTES NO FINANCIABLES (IVA no incluido)	435.254,44	256.922,57	692.177,01	0,00	308.552,28	0,00	0,00	383.624,73	281.165,14	27.387,14	411.011,87
1.- COSTES DEL SUELO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.- COSTES DE OBRA (CONSTRUCCIÓN)	0,00	272.622,57	272.622,57	0,00	272.622,57	0,00	0,00	0,00	245.235,43	27.387,14	27.387,14
3.- GASTOS NECESARIOS ECO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A- Honorarios Técnicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B- Licencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C- Seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D- Suministros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E- Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F- Impuestos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G- Otros Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.- GASTOS NECESARIOS NO ECO	435.254,44	-15.700,00	419.554,44	0,00	35.929,71	0,00	0,00	383.624,73	35.929,71	0,00	383.624,73
H- Gastos de Comercialización	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I- Gastos Financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J- Gastos de Gestión	15.700,00	-15.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K- Gastos de la Gestora	419.554,44	0,00	419.554,44	0,00	35.929,71	0,00	0,00	383.624,73	35.929,71	0,00	383.624,73

NOTA: Estas cantidades son sin IVA y descontadas las retenciones. Las Columnas "d" y "f" se refieren a las Certificaciones de Obra, no a Facturación.

OBSERVACIONES

Seguimiento del Presupuesto de la Promoción: En este mes, informe 2021-01 se produce un desvío respecto al informe anterior de +3.839,18 € en los siguientes epígrafes: "Otros trabajos de Obra" de +1.709,18 €; "Estudio topográfico" de +240 € y "Project Monitoring" de +1.890 €. El desvío total a origen es de +1.028.405,93 €. La previsión total de cierre de la promoción asciende a 8.020.979,94€.

Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas partes se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.

RESUMEN EJECUTIVO

3- PAGOS / FACTURAS

FACTURACIÓN Y PAGOS CORRESPONDIENTES AL MES DE ENERO-2021

CONTRATISTA				FACTURA							
NOMBRE	CONCEPTO	NÚMERO	FECHA	B. IMPONIBLE	GARANTIA	I.V.A.	IRPF	TOTAL	ABONO	ESTADO	Vencimiento
				A	B	C	D	A+B+C+D	A+B		
Asefa	Seguro Decenal. Gatos legitimación constit. Seguro D.	2020 000050984-D	23/12/2020	104.621,55	-4.376,33	1.116,61	36,00	101.325,82	100.245,22	ABONADO	31/01/2021
Asefa	Seguro Decenal. 2º Recibo	31/2017482100	22/12/2020	41,45	0,00	8,70	0,00	50,15	41,45	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	ICIO Calas y Zanjas. Acometida agua.	PALC468789	04/12/2020	9.902,46	0,00	0,00	0,00	9.902,46	9.902,46	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	Tasa Calas y Zanjas. Acometida agua.	PALC468789	04/12/2020	47,94	0,00	0,00	0,00	47,94	47,94	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	Tasa Calas y Zanjas. Acometida agua.	PALC468789	04/12/2020	15,75	0,00	0,00	0,00	15,75	15,75	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	Tasa Calas y Zanjas. Acometida agua.	PALC468789	04/12/2020	247,60	0,00	0,00	0,00	247,60	247,60	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	Licencia acometida agua, retirada	PALC468789	04/12/2020	282,06	0,00	0,00	0,00	282,06	282,06	ABONADO	31/01/2021
Canal de Isabel II	Acometida de Agua.	200007355839	21/10/2020	1.663,42	0,00	349,32	0,00	2.012,74	1.663,42	ABONADO	31/01/2021
Compañía de Supervisión y Servicios S.L.	Servicio de Vigilancia de la Obra. Noviembre 2020	01/228/20	30/11/2020	1.000,00	0,00	210,00	0,00	1.210,00	1.000,00	PENDIENTE	31/01/2021
Compañía de Supervisión y Servicios S.L.	Servicio de Vigilancia de la Obra. Diciembre 2020	01/341/20	30/12/2020	1.000,00	0,00	210,00	0,00	1.210,00	1.000,00	PENDIENTE	31/01/2021
Ingeniería, Obras y tecnología Europea S.L.	Certificación de Obra Nº 7	CN-09-2020	30/11/2020	50.837,86	-2.541,89	0,00	0,00	48.295,97	48.295,97	PENDIENTE	31/01/2021
Ingeniería, Obras y tecnología Europea S.L.	Certificación de Obra Nº 8	CN-10-2021	20/01/2021	36.688,83	-1.834,44	0,00	0,00	34.854,39	34.854,39	PENDIENTE	31/01/2021
Murelli Cucine S.L.	Otros trabajos de Obra. Electrodomésticos. 2,5% Terminación	30384/2020	15/02/2020	386,00	0,00	0,00	0,00	386,00	386,00	ABONADO	31/01/2021
Murelli Cucine S.L.	Otros trabajos de Obra. Electrodomésticos. 2,5% Terminación	30385/2020	15/02/2020	83,45	0,00	17,52	0,00	100,97	83,45	ABONADO	31/01/2021
Murelli Cucine S.L.	Otros trabajos de Obra. Electrodomésticos. 2,5% Terminación	30386/2020	15/02/2020	895,87	0,00	0,00	0,00	895,87	895,87	ABONADO	31/01/2021
Murelli Cucine S.L.	Otros trabajos de Obra. Electrodomésticos. 2,5% Terminación	30387/2020	15/02/2020	343,86	0,00	72,21	0,00	416,07	343,86	ABONADO	31/01/2021
Tecartop	Georreferenciación	12-21-	20/01/2021	240,00	0,00	50,40	36,00	254,40	240,00	PENDIENTE	31/01/2021
UVE Valoraciones	Projec Monitoring. Informe 2021/01	M-0364-21	28/01/2021	945,00	0,00	198,45	0,00	1.143,45	945,00	PENDIENTE	31/01/2021
2- FACTURAS FINANCIADAS VALIDADAS EN MESES ANTERIORES Y NO ABONADAS				127.214,31	0,00	524,81	8,12	127.731,00	127.214,31		
Ayuntamiento de Madrid	ICIO y Tasa Licencia Edific. ICIO de Modificaciones	711/2019/1810	28/06/2019	225,95	0,00	0,00	0,00	225,95	225,95	PENDIENTE	31/07/2019
Compañía de Supervisión y Servicios S.L.	Servicio de Vigilancia de la Obra. Octubre 20	01110/20	30/10/2020	1.000,00	0,00	210,00	0,00	1.210,00	1.000,00	PENDIENTE	30/11/2020
CPV	Coordinación S.Salud. 33,5º Ud. Mensual Coord.	G107-0495/20.03	30/09/2020	500,00	0,00	105,00	0,00	605,00	500,00	PENDIENTE	30/11/2020
Notario Angel Almoguera Gómez	Poder General	A-000132	03/04/2020	55,60	0,00	11,36	8,12	58,84	55,60	PENDIENTE	30/11/2020
Sodelor	Certificación de Obra Nº 26	2019/270 IP	15/10/2019	57.250,47	0,00	0,00	0,00	57.250,47	57.250,47	PENDIENTE	14/01/2020
Sodelor	Certificación de Obra Nº 27	2019/280IP	31/10/2019	66.157,29	0,00	0,00	0,00	66.157,29	66.157,29	PENDIENTE	30/01/2020
Sodelor	Alquiler equipos para Acometidas Certificación. 9º Sept-Oct-19	2019/281 IP	31/10/2019	1.080,00	0,00	0,00	0,00	1.080,00	1.080,00	PENDIENTE	30/01/2020
UVE Valoraciones	Projec Monitoring. Informe 2020/11	M-5556-20	01/12/2020	945,00	0,00	198,45	0,00	1.143,45	945,00	PENDIENTE	30/11/2020
3- FACTURAS FINANCIADAS VALIDADAS A ATENDER EN MESES POSTERIORES				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4- FACTURAS VALIDADAS NO FINANCIABLES				27.387,14	0,00	0,00	0,00	27.387,14	27.387,14		
Sodelor	Certificación de Obra Nº 4 Mejoras Agosto	2019/232 IP	10/09/2019	4.959,93	0,00	0,00	0,00	4.959,93	4.959,93	PENDIENTE	30/10/2019
Sodelor	Certificación de Obra Nº 3 Mejoras Junio	2019/168 IP	30/06/2019	22.427,21	0,00	0,00	0,00	22.427,21	22.427,21	PENDIENTE	29/09/2019

1- FACTURAS FINANCIADAS VALIDADAS A ATENDER EN EL MES EN CURSO

Incluye facturas validadas financierables presentadas en el mes en curso y meses anteriores cuyos vencimientos cumplen en el mes corriente.

2- FACTURAS FINANCIADAS VALIDADAS EN MESES ANTERIORES Y NO ABONADAS

Incluye facturas validadas financierables presentadas en meses anteriores cuyo vencimiento ha cumplido y no se ha justificado el pago.

3- FACTURAS FINANCIADAS VALIDADAS A ATENDER EN MESES POSTERIORES

Incluye facturas validadas financierables presentadas en el mes en curso y meses anteriores cuyos vencimientos cumplen en meses siguientes.

4- FACTURAS VALIDADAS NO FINANCIABLES

Incluye facturas validadas no financierables presentadas en el mes en curso, pagadas y no pagadas, así como las no pagadas presentadas en meses anteriores.

OBSERVACIONES

Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas partes se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.

RESUMEN EJECUTIVO

4- VENTAS - CALENDARIO VISITAS - PLANIFICACIÓN OBRA

TIPO	Nº DE DORMIT.	Nº DE UNIDADES	€/unidad (media)	€	PREVENTAS		VENTAS			
					INFORME ACTUAL		INFORME ANTERIOR		INFORME ACTUAL	
					NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%
VT-A	3 Dorm.	3	227.749	683.248 €	0	0%	3	100%	3	100%
VT-B	3 Dorm.	4	193.918	775.672 €	0	0%	4	100%	4	100%
VT-C	3 Dorm.	24	159.811	3.835.455 €	0	0%	24	100%	24	100%
VT-D	3 Dorm.	4	168.751	675.004 €	0	0%	4	100%	4	100%
VT-E	4 o + Dorm.	2	246.641	493.282 €	0	0%	2	100%	2	100%
VT-F	4 o + Dorm.	2	265.043	530.086 €	0	0%	2	100%	2	100%
TOTAL		39	179.301	6.992.747 €	0	0%	39	100%	39	100%
										6.992.747 €

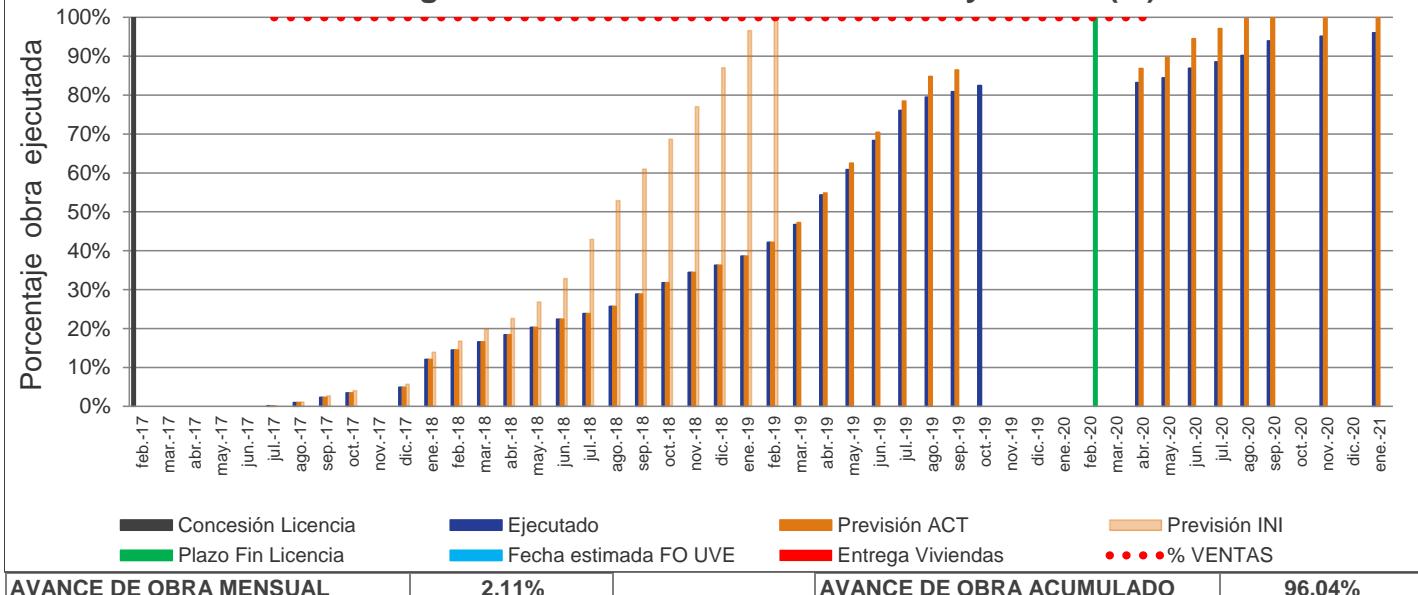
CALENDARIO DE VISITAS

	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiemb	octubre	noviemb	diciemb
Año 2017			3-mar.		26-may.			21-agosto.	19-sep.	5-oct.	15-nov.	21-dic.
Año 2018	11-ene.	8-feb.	5-mar.	6-abr.	9-may.	29-jun.	25-jul.		10-sep.	1-oct.	12-nov.	13-dic.
Año 2019	10-ene.	11-feb.	12-mar.	10-abr.	13-may.	13-jun.	17-jul.	21-agosto.	11-sep.	21-oct.	12-nov.	16-dic.
Año 2020	22-ene.	17-feb.	29-mar.	22-abr.	20-may.	18-jun.	22-jul.	5-agosto.	28-sep.	14-oct.		
Año 2021	21-ene.											

En Naranja la fecha del informe inicial

SEGUIMIENTO DE LA PLANIFICACIÓN DE OBRA

Seguimiento Planificación de la Obra y Ventas (%)



AVANCE DE OBRA MENSUAL 2,11% AVANCE DE OBRA ACUMULADO 96,04%

OBSERVACIONES

Seguimiento de Ventas: Se ha vendido el 100% de la promoción.

Seguimiento de la Planificación: Según la planificación aportada por la nueva constructora IOTE (sin firmar), el avance de obra (incluyendo la parte ejecutada por Sodelor) es del 96,04 %. Según la planificación aportada por la nueva constructora IOTE, el avance de obra debería ser del 100 %, el retraso acumulado es del 4,84 %, aproximadamente 3 meses de trabajo. Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada.

El retraso actual no afectaría a la fecha de entrega de las viviendas, ya que está prevista en el plazo de 1 mes desde la concesión de la LPO. Se ha firmado el Certificado Final de Obra con fecha 24 de septiembre de 2020, no se ha aportado el Acta de Recepción de Obra y se ha solicitado la LPO el 14 de octubre de 2020. El 23 de octubre concertaron fecha para la visita del técnico municipal a la obra para el 26 de octubre. El 29 de octubre se recibió el requerimiento del técnico municipal. El 27 de noviembre se contestó el requerimiento. Actualmente pendiente de respuesta del Ayuntamiento.

Fecha prevista de entrega de viviendas: En la segunda mitad del mes de febrero de 2021.

RESUMEN EJECUTIVO

5- HISTÓRICO DE OBSERVACIONES

TIPO DE INFORME	Nº	FECHA	OBSERVACIONES
INFORME DE SEGUIMIENTO	41	28/01/2021	<p>*La obra está activa con la nueva constructora IOTE desde el 23/04/20.</p> <p>*Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.</p> <p>*Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada.</p> <p>* Se ha firmado el Certificado Final de Obra con fecha 24 de septiembre de 2020, no se ha aportado el Acta de Recepción de Obra y se ha solicitado la LPO el 14 de octubre de 2020. El 23 de octubre concertaron fecha para la visita del técnico municipal a la obra para el 26 de octubre. El 29 de octubre se recibió el requerimiento del técnico municipal. El 27 de noviembre se contestó el requerimiento.</p> <p>Actualmente pendiente de respuesta del Ayuntamiento.</p> <p>* Se está pendiente de terminar la acometida de abastecimiento de agua por parte del Canal de Isabel II.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	40	18/12/2020	<p>*La obra está activa con la nueva constructora IOTE desde el 23/04/20.</p> <p>*Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.</p> <p>*Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada.</p> <p>Durante la visita se comprueba que la obra está totalmente terminando. Se ha firmado el Certificado Final de Obra con fecha 24 de septiembre de 2020, no se ha aportado el Acta de Recepción de Obra y se ha solicitado la LPO el 14 de octubre de 2020.</p> <p>* Se ha firmado el Certificado Final de Obra con fecha 24 de septiembre de 2020, no se ha aportado el Acta de Recepción de Obra y se ha solicitado la LPO el 14 de octubre de 2020. El 23 de octubre concertaron fecha para la visita del técnico municipal a la obra para el 26 de octubre. El 29 de octubre se recibió el requerimiento del técnico municipal. El 27 de noviembre se contestó el requerimiento.</p> <p>Actualmente pendiente de respuesta del Ayuntamiento.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	39	27/10/2020	<p>*La obra está activa con la nueva constructora IOTE desde el 23/04/20.</p> <p>*Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.</p> <p>*A este ritmo de obra Uve ve imposible cumplir el plazo previsto por la constructora, previendo que la obra finalice a mediados del mes de octubre de 2020.</p> <p>*Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	37	28/08/2020	<p>*La obra está activa con la nueva constructora IOTE desde el 23/04/20. Se aporta Contrato de construcción con IOTE, presupuesto de ejecución aprobado para finalización de la promoción, planificación con repercusión económica (si firmar) y Acta de inicio de los trabajos con IOTE.</p> <p>*Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.</p> <p>*A este ritmo de obra Uve ve imposible cumplir el plazo previsto por la constructora, previendo que la obra finalice a mediados del mes de octubre de 2020.</p> <p>*Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada.</p>

RESUMEN EJECUTIVO

5- HISTÓRICO DE OBSERVACIONES

TIPO DE INFORME	Nº	FECHA	OBSERVACIONES
INFORME DE SEGUIMIENTO	36	29/07/2020	<p>*La obra está activa con la nueva constructora IOTE desde el 23/04/20. Se aporta Contrato de construcción con IOTE, presupuesto de ejecución aprobado para finalización de la promoción, planificación con repercusión económica (si firmar) y Acta de inicio de los trabajos con IOTE.</p> <p>*Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.</p> <p>*A este ritmo de obra Uve ve difícil cumplir el plazo previsto por la constructora previendo que la obra finalice en septiembre de 2020.</p> <p>*Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	35	01/07/2020	<p>*La obra está activa con la nueva constructora IOTE desde el 23/04/20. Se aporta Contrato de construcción con IOTE, presupuesto de ejecución aprobado para finalización de la promoción, planificación con repercusión económica (si firmar) y Acta de inicio de los trabajos con IOTE.</p> <p>*Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.</p> <p>*A este ritmo de obra Uve ve difícil cumplir el plazo previsto por la constructora previendo que la obra finalice en septiembre de 2020.</p> <p>*Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	34	29/05/2020	<p>La obra está activa con la nueva constructora lote desde el 23/04/20. Se aporta Contrato de construcción con IOTE, presupuesto de ejecución aprobado para los trabajos de finalización de la promoción, planificación con repercusión económica para los mismo (si firmar) y Acta de inicio de los trabajos con IOTE.</p> <p>En este mes, informe 2020-05 se produce un desvío parcial con respecto al informe anterior de +5.616,37 € en los siguientes epígrafes (todos ellos gastos financiados): +836,37 € en "Reservas de contingencia (Inflación costes obra, cambio constructor,...)" debido al ajuste final del contrato de obra firmado con la constructora IOTE; +3.780,00 € en "Project monitoring", se estiman al menos 4 informes más para la finalización de las obras (plazo de ejecución de IOTE), y +1.000,00 € en "Otros gastos de gestión" por aportación de nueva factura devigilancia de las obras.</p> <p>El desvío total a origen es de +1.144.268,13 € de los que +698.310,33 € son costes Financiables de y +445.957,80 € costes NO Financiables. La previsión total de cierre de la promoción asciende a 8.136.842,15 €.</p> <p>Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 € (celda marcada en amarillo). Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	33	06/04/2020	<p>La obra está parada. Debido al concurso de acreedores de la constructora Sodelor la propiedad está gestionando la contratación de la terminación de la obra y la liquidación con Sodelor. La obra está cerrada y con vigilancia, no se ha podido acceder a la urbanización, la Junta de Compensación la tiene cerrada.</p> <p>La obra debería haber terminado el 30-09-19. No se puede realizar una estimación ni del final de obra, ni de la entrega de las viviendas (1 mes desde LPO) hasta la nueva contratación de nueva empresa constructora y liquidación con constructora actual.</p> <p>En este mes, informe 2020-04 se produce un desvío parcial con respecto al informe 2020-02 R2 de 76.000 € en lo siguientes epígrafes:"Reservas de contingencia (Inflación costes obra, cambio constructor,...)" de +75.000 € debido al ajuste final del contrato de obra (pendiente de firma) con la constructora IOTE, "Otros gastos de gestión" de +1.000 €. El desvío total a origen es de +1.063.651,76 € de los que +692.693,96 € son costes Financiables de y +445.957,8 € costes NO Financiables. La previsión total de cierre de la promoción asciende a 8.056.225,77 €.</p> <p>Destacar nuevamente que, a pesar de que según nos informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 € (celda marcada en amarillo). Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.</p> <p>La obra está cerrada y con vigilancia. Debido a la Orden SND/307/2020 del Ministerio de Sanidad, de 30 de marzo (Covid-19) la Junta de Compensación de la urbanización de "El Cañaveral" ha cerrado los accesos a las obras.</p>

RESUMEN EJECUTIVO

5- HISTÓRICO DE OBSERVACIONES

TIPO DE INFORME	Nº	FECHA	OBSERVACIONES
INFORME DE SEGUIMIENTO	32-R02	30/03/2020	<p>Esta revisión se debe a que, por error, no se incluyeron algunas facturas aportadas por la gestora.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	32	28/02/2020	<p>La obra está parada. Debido al inminente concurso de acreedores de la constructora Sodelor la propiedad está gestionando la contratación de la terminación de la obra y la liquidación con Sodelor. La obra está cerrada y con vigilancia, no se ha podido acceder al interior.</p> <p>La obra debería haber terminado el 30-09-19. No se puede realizar una estimación ni del final de obra, ni de la entrega de las viviendas (1 mes desde LPO) hasta la nueva contratación de nueva empresa constructora y liquidación con constructora actual.</p> <p>En este mes, informe 2020-02, se produce un desvío parcial con respecto al informe 2020-01 de +435.707,95 €. El desvío total a origen es de +1.087.384,28 € de los que 641.426,48 € son Financiables y 445.957,80 € NO Financiables. La previsión total de cierre de la promoción asciende a 8.079.958,30 €.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	31	28/01/2020	<p>La obra está parada. Debido al inminente concurso de acreedores de la constructora Sodelor la propiedad está gestionando la rescisión del contrato la posesión de la obra y la liquidación. La obra está cerrada y con vigilancia, no se ha podido acceder al interior.</p> <p>La obra debería haber terminado el 30-09-19. No se puede realizar una estimación ni del final de obra, ni de la entrega de las viviendas (1 mes desde LPO) hasta la nueva contratación de nueva empresa constructora y liquidación con constructora actual.</p> <p>El desvío acumulado de la promoción excluido el coste del suelo asciende a la cantidad de 625.048,18 € un 10,97%, de los que 263.419,28 € corresponden a gastos financiados (excluyendo el suelo), un 5,44%.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	30	23/12/2019	<p>La obra está parada. Debido al inminente concurso de acreedores de la constructora Sodelor la propiedad está gestionando la rescisión del contrato la posesión de la obra y la liquidación. La obra está cerrada y con vigilancia, no se ha podido acceder al interior.</p> <p>La obra debería haber terminado el 30-09-19, se estima que la obra terminará en febrero 2020.</p> <p>El desvío acumulado de la promoción excluido el coste del suelo asciende a la cantidad de 625.048,18 € un 10,97%, de los que 263.419,28 € corresponden a gastos financiados (excluyendo el suelo), un 5,44%.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	29	20/11/2019	<p>La obra está parada. Debido al inminente concurso de acreedores de la constructora Sodelor la propiedad está gestionando la rescisión del contrato la posesión de la obra y la liquidación. La obra está cerrada y con vigilancia, no se ha podido acceder al interior.</p> <p>La obra debería haber terminado el 30-09-19, se estima que la obra terminará en febrero 2020.</p> <p>El desvío acumulado de la promoción excluido el coste del suelo asciende a la cantidad de 625.048,18 € un 10,97%, de los que 263.419,28 € corresponden a gastos financiados (excluyendo el suelo), un 5,44%.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	28	21/10/2019	<p>Según la planificación de obra actual, el avance de obra es del 93,57% frente al 100 %, siendo el retraso del 6,43 %, estimado en 55 días. La obra debería haber terminado el 30-9-19, se estima que la obra terminará a mediados del mes de noviembre de 2019.</p> <p>El retraso actual no afectaría a la fecha de entrega de las viviendas, ya que está prevista en el plazo de 1 mes desde la concesión de la licencia de primera ocupación.</p> <p>El desvío acumulado de la promoción excluido el coste del suelo asciende a la cantidad de 597.149,66 € un 10,89 %, de los que 282.807,44 € corresponden a gastos financiados, un 4,04 %.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	27	12/09/2019	<p>Teniendo en cuenta que la obra va por el 91,97 %, consideramos que van muy retrasados los capítulos que estén por debajo del 80 % de ejecución y serían: Aislamientos, Cerrajería, Piscina, Electricidad, Energía Solar, Pintura y Acabados, Señalética y Rotulación y Mobiliario y Jardinería. Segundo la opinión del técnico que suscribe será muy difícil cumplir el nuevo plazo de finalización de la obra el 30-9-19 y se estima que la finalización de la obra sea a finales del mes de octubre.</p> <p>El desvío acumulado de la promoción excluido el coste del suelo asciende a la cantidad de 555.187,44 € un 10,19 %, de los que 277.887,44 € corresponden a gastos financiados, un 3,97%.</p>

RESUMEN EJECUTIVO

5- HISTÓRICO DE OBSERVACIONES

TIPO DE INFORME	Nº	FECHA	OBSERVACIONES
INFORME DE SEGUIMIENTO	26	22/08/2019	<p>Teniendo en cuenta que la obra va por el 87,99 %, consideramos que van muy retrasados los capítulos que están por debajo del 67 % de ejecución y serían: Solados y Alicatados, Cerrajería y Pintura y Acabados. Según la opinión del técnico que suscribe será muy difícil cumplir el nuevo plazo de finalización de la obra el 30-9-19 y se estima que la finalización de la obra sea a finales del mes de octubre. El desvío acumulado de la promoción excluido el coste del suelo asciende a la cantidad de 554.187,44 € un 10,22 %, de los que 276.887,44 e corresponden a gastos financiados, un 5,11%.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	25	18/07/2019	<p>Este mes, informe 2019-07 la gestora ha realizado una regularización general del presupuesto, se genera un desvío de 18.652,19 € en los siguientes epígrafes: -15.7000 € en el epígrafe "Otros costes y tasas del SUELO (terrenos contaminados, ...)", +65.405,21 € en el epígrafe "Otros trabajos de Obra" por el amueblamiento y electrodomésticos de cocina; -17.999,925 € en el epígrafe "Otros Proyectos"; -16.700 € en "Acometidas: (Agua, Luz, Gas)"; +3.700 € en "Project Monitoring" aumento en 3.780 € correspondiente a 4 informes más de los previstos; en el epígrafe "Intereses financieros Préstamo" desvío de +5.067,35 €.</p> <p>Se traslada a GASTOS NO FINANCIADOS el aumento de + 293.000 € producido el mes anterior en el epígrafe "Costes de Contingencia" con motivo de la Adenda al Contrato de Construcción ya que lo van a cubrir directamente los socios (no es financiable);</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	24	14/06/2019	<p>En el mes de febrero-2019, Sodelor presentó un nuevo planning trasladando el final de obra a julio de 2019 que está firmado y sellado por la Constructora, pero no lleva la firma ni de la Dirección Facultativa ni de la propiedad. Se solicita aportarlo firmado por todas las partes. Respecto a la planificación inicial de 19 meses con fin de obra en febrero de 2019, el retraso es de 7 meses, la obra debería haber terminado en el mes de febrero 2.019.</p> <p>En reunión con Sodelor de la Gestora y la D.F. el jueves 4-4-19 informan que la obra finalizará en Septiembre. Hasta la fecha no han aportado nueva planificación. La promoción lleva un desvío en el presupuesto del +3,97%. No se ha aportado la Certificación 21 firmada por la propiedad. Con el cierre del informe la Gestora aporta Adenda de 29-3-19 al contrato de construcción firmada en la que las principales estipulaciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Debido al aumento de precios de mercado y mano de obra se decide aumentar el presupuesto de la obra PEC en 292.999,32 €, a cobrar por certificaciones mensuales. - Se incrementa el plazo de la obra fijando la nueva fecha de Fin de Obra el día 30-9-19, se adjunta nuevo planning firmado. <p>Dicha adenda se reflejará a partir del próximo informe, al tener que regularizarla.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	23	14/05/2019	<p>En el mes de febrero-2019, Sodelor presentó un nuevo planning trasladando el final de obra a julio de 2019 que está firmado y sellado por la Constructora, pero no lleva la firma ni de la Dirección Facultativa ni de la propiedad. Se solicita aportarlo firmado por todas las partes. Respecto a la planificación inicial de 19 meses con fin de obra en febrero de 2019, el retraso es de 7 meses, la obra debería haber terminado en el mes de febrero 2.019.</p> <p>En reunión con Sodelor de la Gestora y la D.F. el jueves 4-4-19 informan que la obra finalizará en Septiembre. Hasta la fecha no han aportado nueva planificación. La promoción lleva un desvío en el presupuesto del +3,97%.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	22	12/04/2019	<p>En el mes de febrero-2019, Sodelor presentó un nuevo planning trasladando el final de obra a julio de 2019 que está firmado y sellado por la Constructora, pero no lleva la firma ni de la Dirección Facultativa ni de la propiedad. Se solicita aportarlo firmado por todas las partes. Respecto a la planificación inicial de 19 meses con fin de obra en febrero de 2019, el retraso es de 7 meses, la obra debería haber terminado en el mes de febrero 2.019.</p> <p>En reunión con Sodelor de la Gestora y la D.F. el jueves 4-4-19 informan que la obra finalizará en Septiembre. Hasta la fecha no han aportado nueva planificación</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	21	13/03/2019	<p>En el mes de febrero-2019, Sodelor presentó un nuevo planning trasladando el final de obra a julio de 2019 que está firmado y sellado por la Constructora, pero no lleva la firma ni de la Dirección Facultativa ni de la propiedad. Se solicita aportarlo firmado por todas las partes. Respecto a la planificación inicial de 19 meses con fin de obra en febrero de 2019, el retraso es de 7 meses, la obra debería haber terminado en el mes de febrero 2.019.</p> <p>En este informe, 2019-03, se produce un desvío respecto al mes anterior de +2.326,45 € en el capítulo "ITP / AJD Compraventa SUELTO", quedando la Previsión de Cierre en 7.222.268,85 €.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	20	11/02/2019	<p>La gestora ha aportado un nuevo Planning de Sodelor trasladando el final de obra a julio de 2019. Este planning se aporta sin la firma de la D.F. y de la propiedad. El técnico que suscribe estima que faltarán 8 meses para finalizar la obra.</p>

RESUMEN EJECUTIVO

5- HISTÓRICO DE OBSERVACIONES

TIPO DE INFORME	Nº	FECHA	OBSERVACIONES
INFORME DE SEGUIMIENTO	19	11/01/2019	Se ha solicitado a la empresa gestora la presentación alguna solución negociada con la constructora para resolver el retraso de la obra, actualmente respecto al nuevo planning se estima en 52 días. El técnico que suscribe estima que faltarían 8 meses para finalizar la obra.
INFORME DE SEGUIMIENTO	18	14/12/2018	La empresa gestora debería negociar alguna solución con la constructora ya que a pesar de haber presentado un nuevo planning la obra se vuelve a retrasar 1 mes respecto a la nueva previsión, 7 meses respecto a la original.
INFORME DE SEGUIMIENTO	17	13/11/2018	Nada que reseñar
INFORME DE SEGUIMIENTO	16	02/10/2018	Sodelor ha presentado un nuevo planning trasladando el final de obra a mayo de 2019. Respecto a la planificación inicial de 19 meses con fin de obra en febrero de 2019, el retraso es de 3 meses.
INFORME DE SEGUIMIENTO	15	13/09/2018	El avance de la obra es de un 29,72 % frente a un 52,85 % previsto. Según el nuevo planning contractual, la obra certificada a origen debería ser de 1.892.100,45 € y se han certificado 1.063.764,95 €, siendo el desfase económico de -828.335,50 € que corresponde al -23,14 %, se puede estimar en 12 semanas de retraso . El retraso empieza a ser preocupante, ya que este mes la obra ha avanzado muy poco y habrá que estar pendiente en los próximos meses por si hay que solicitar medidas especiales al constructor.
INFORME DE SEGUIMIENTO	14	02/08/2018	El avance de la obra es de un 27,61% frente a un 42,91% previsto. El desfase económico es de -547.723,15 € que corresponde al -15,30 %, se puede estimar en unas 45 días de retraso. El retraso empieza a ser preocupante, ya que este mes la obra ha avanzado muy poco y habrá que estar pendiente en los próximos meses por si hay que solicitar medidas especiales al constructor. Este mes se reproduce un desvío respecto al mes anterior en el epígrafe "Urbanización Ejecución Simultaneidad" de 17.820,00 € para añadirle una previsión de 7 meses más de obra, quedando un desvío total de 217.528,39 € y una previsión final de 7.210.102,40 e lo que supone un desvío del 4,01 % respecto a la Previsión Inicial.
INFORME DE SEGUIMIENTO	13	02/07/2018	El avance de la obra es de un 25,88 % frente a un 32,85% previsto. El desfase económico de producción es de -249.426,18 € que corresponde al -6,97 %, estimándose en 5 semanas de retraso aproximadamente.
INFORME DE SEGUIMIENTO	12	09/05/2018	El Director de Ejecución ha aportado una nueva planificación de obra realizada por Sodelor en el mes de febrero de 2018, firmada, en la que se añade un mes de obra, por lo que se prevé la finalización para febrero de 2019. Según la nueva planificación la obra avanza con un retraso del -1,32 %, se estima en unos 8 días de retraso.
INFORME DE SEGUIMIENTO	11	08/04/2018	La obra avanza con un retraso del 6,12 %, se estima en unos 33 días de retraso.
INFORME DE SEGUIMIENTO	10	08/03/2018	La obra avanza con un retraso del 4,14 %, se estima en unos 23 días de retraso.
INFORME DE SEGUIMIENTO	9	13/02/2018	La obra avanza aproximadamente según la nueva planificación.
INFORME DE SEGUIMIENTO	8	17/01/2018	Se ha ejecutado el 5,66% de la obra frente al 7,00% previsto en la nueva planificación, por lo que la obra avanza según el nuevo planning con un retraso del -1,34 %, que se correspondería a un retraso aproximado de 7 días y equivale a una producción de -47.844,76 euros. Este mes se produce un desvío en el presupuesto por importe de -15.630,08 € al ajustar el epígrafe Control de Calidad a 0,00 euros al estar incluida en el contrato de ejecución de la obra, por lo que el desvío acumulado asciende a 199.709,32 euros.
INFORME DE SEGUIMIENTO	7	28/12/2017	La obra avanza con un "retraso estimado" del -13,22%, que se correspondería a un retraso aproximado de 8 semanas. Este mes no se ha presentado certificación. La obra ha estado parada prácticamente todo el mes de noviembre debido a la solicitud de modificación de la cimentación de proyecto a losa de cimentación, presentada por Sodelor. Una vez aprobada por el consejo rector, se procedió al arranque de la obra a primeros de diciembre. Según conversación mantenida con el Director de Ejecución D. Esteban Perancho, el Consejo Rector procedió a la firma de la adenda presentada por la constructora Sodelor en la que se modifica el sistema de cimentación a losa, manteniendo el mismo plazo y precio del contrato original.
INFORME DE SEGUIMIENTO	6	17/11/2017	La obra avanza con un retraso del 6,77 % que se puede estimar aproximadamente en un mes y corresponde a -203.783,77 euros de producción.

RESUMEN EJECUTIVO

5- HISTÓRICO DE OBSERVACIONES

TIPO DE INFORME	Nº	FECHA	OBSERVACIONES
INFORME DE SEGUIMIENTO	5	16/10/2017	<p>La obra avanza con leve retraso del 0,58% que se puede estimar en unos 8 días. La Fra. 254/17 de la Junta de Compensación, por 14.350,00 € + IVA, validada en el informe 2017-07 SE ANULA por no proceder. Las Provisiones de Fondos de la Junta de Compensación, por 2 x 2.460,00 € + IVA, validadas en los informes 2017-08 y 09 SE ANULAN por no proceder. Estas anulaciones generan un desajuste en facturación anterior de -19.270,00 € en el epígrafe "Urbanización Ejecución Simultaneidad".</p> <p>Este mes se han realizado las siguientes modificaciones: Epígrafe "Cargas Urbanísticas" se da por liquidado por lo que supone un desvío de -3.626,73 € y Epígrafe "AJD, Notaría, Registro y Gestoría Compra Suelo" se da por liquidado por lo que supone un desvío de -3.123,56 €. En total este mes se ha producido un desvío en la promoción de -6.750,29 € respecto al mes anterior, el desvío acumulado es de +215.339,40 € resultando una Previsión de Cierre de 7.207.913,40 €.</p>
INFORME DE SEGUIMIENTO	4	22/09/2017	Nada que reseñar
INFORME DE SEGUIMIENTO	3	31/08/2017	No se ha presentado el Planning contractual. "Desvío positivo acumulado superior al 4,00% del presupuesto de la promoción.
INFORME DE SEGUIMIENTO	2	27/07/2017	Se ha firmado el Acta de Replanteo con fecha 17-07-17. No se ha presentado el Planning contractual.
INFORME DE SEGUIMIENTO	1	17/06/2017	La Obra no ha comenzado. Este mes se produce un Desvío de +218.507,53 € en Construcción por la nueva solución de pilotaje; y+3.582,16 € en el epígrafe "Geotécnico", debido a la emisión de un nuevo Informe Geotécnico. El Desvío Acumulado es de +222.089,69 € (+3,18% s/Pres. Ini.) siendo la Previsión de Cierre de 7.214.663,69 €.
INFORME INICIAL	0	04/03/2017	No se ha aportado la siguiente documentación: Proyecto de Ejecución Visado, Contrato de Construcción firmado, Presupuesto de Contrata y Planning de Obra firmados, Acta de Replanteo e Inicio de Obras, Escritura de Compraventa del suelo, Contrato con la OCT e informe D0, Seguro Todo Riego Construcción, Seguro Responsabilidad Civil de Sodelor, Seguro de Responsabilidad Civil de Habitaqua Cañaveral, Sociedad Cooperativa, Seguro de Responsabilidad Civil de Gestión de Desarrollos y Proyectos Inmobiliarios S.L. y Seguro Decenal.

RESUMEN EJECUTIVO

6- ALERTAS / INCIDENCIAS

INCIDENCIAS DEL INFORME DE SEGUIMIENTO ACTUAL

Fecha	CÓDIGO	INCIDENCIA
INCIDENCIA R RETRASOS EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA		
ene-20	R2	Existe un retraso respecto del planning de obra que, si se mantiene, puede suponer rebasar el plazo máximo para la terminación de las obras fijado en la Licencia de Obras.
INCIDENCIA C CAMBIOS EN OBRA (SIN/CON JUSTIFICACIÓN)		
		No existen
INCIDENCIA D DESVIOS EN EL PRESUPUESTO DE LA PROMOCIÓN		
sep-19	D3	Desvío positivo acumulado superior al 4,00% del presupuesto de la promoción, excluido el suelo.
INCIDENCIA F FACTURAS IMPAGADAS		
nov-19	F3	Existe un proveedor con 2 o 3 facturas no abonadas y que suman más de 3.000 € con fecha de vencimiento
INCIDENCIA V VARIOS		
		No existen

INCIDENCIAS DEL INFORME INICIAL PENDIENTES DE RESOLVER

		No existen
--	--	------------

LEYENDA

oct-20	Incidencia generada en informes anteriores
ene-21	Incidencia generada en este informe
Texto en negrita	Incidencia de importancia alta
Texto sin negrita	Incidencia de importancia media

Se indica como fecha, aquella en la que se genera la incidencia

OBSERVACIONES

R2.- Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada.

D3.- Desvío positivo de la promoción (descontando el suelo) del +17,84%.

RESUMEN EJECUTIVO

7- DOCUMENTACIÓN

Documentación/gestión	Fecha de solicitud	Obtención y Visado	Observaciones
Estudio topográfico	15/02/2017	15/02/2017	Gestión Finalizada
Estudio geotécnico	15/02/2017		Gestión Finalizada
Proyecto básico y modificados			Gestión Finalizada
Proyecto ejecución y modificados			Gestión Finalizada
Proyecto de actividad de garaje			Gestión Iniciada
Proyecto de actividad de piscina			Gestión Iniciada
Estudio de Seguridad y salud			Gestión Finalizada
Proyecto de instalación de telecomunicaciones			Gestión Finalizada
Proyecto de instalaciones: electricidad, fontanería, gas..			Gestión Finalizada
Proyecto comercial			NO Procede
Declaración de obra nueva y división horizontal de la construcción	01/09/2018		Gestión Iniciada
Prepóliza de seguro decenal			Gestión Finalizada
Seguro todo riesgo construcción			Gestión Finalizada
Licencia de demolición-adecuación del terreno			NO Procede
Licencia de Obras			Gestión Finalizada
Licencia de actividad de garaje			Gestión Iniciada
Licencia de actividad de piscina			Gestión Iniciada
Otros permisos municipales			
Calificación provisional			NO Procede
PREVIO AL INICIO DE OBRAS			
Acta de replanteo e inicio de obras			Gestión Finalizada
Acta de paralización de obras	01/12/2019		Gestión Finalizada
Acta de reinicio de obras	23/04/2020		Gestión Finalizada
Plan de control de calidad			NO Procede
Estudio y plan de control de residuos			Gestión Finalizada
Plan de seguridad y salud			Gestión Finalizada
Informes de la OCT			
Informes OCT D0			Gestión Finalizada
Informes OCT D0.1			Gestión Finalizada
Informes OCT D5.1			Gestión Finalizada
Informes OCT D5.2	01/09/2018	01/10/2018	Gestión Finalizada
Informes OCT D5.3	09/01/2019	10/01/2019	Gestión Finalizada
Informes OCT D6	01/01/2021		Gestión Iniciada
Gestión de acometidas			
Agua			Gestión Iniciada
Electricidad			Gestión Iniciada
Gas			Gestión Iniciada
Telefonía			Gestión Iniciada
Alcantarillado			Gestión Iniciada
Solicitud de prórroga de licencia de obras			Gestión NO Iniciada
Solicitud de número de policía			Gestión NO Iniciada
Certificado final de obra visado	24/09/2020		Gestión Finalizada
Certificado final de obra de telecomunicaciones			Gestión Finalizada
Certificado final de obra de otras instalaciones			Gestión Finalizada
Certificado de residuos			Gestión NO Iniciada
Certificado acústico			Gestión NO Iniciada
Certificado de puesta en marcha de instalaciones (caldera, solar, ascensores)			Gestión NO Iniciada
Previsita del técnico del Ayuntamiento			Gestión NO Iniciada
Previsita del técnico de calificación			NO Procede
Acta de recepción CON reservas			Gestión NO Iniciada
Acta de recepción SIN reservas			Gestión NO Iniciada
Liquidación con empresa constructora			Gestión NO Iniciada
DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS			
Licencia de vados			Gestión NO Iniciada
Contratos de mantenimiento (Ascensores, PCI, Solar...)			Gestión NO Iniciada
Boletín de instalaciones			
Agua			Gestión Iniciada
Electricidad			Gestión Iniciada
Gas			Gestión Iniciada
Telefonía			Gestión Iniciada
Alcantarillado			Gestión Iniciada
Póliza de seguro decenal. D6			Gestión Iniciada
Número Rae de ascensores			Gestión Iniciada
Certificado de estar al corriente de pago de constructora-subcontratas			NO Procede
Calificación definitiva			NO Procede
LPO			Gestión NO Iniciada
Cédula de habitabilidad			NO Procede
Licencia de apertura y funcionamiento de garaje			Gestión NO Iniciada
Licencia de apertura y funcionamiento de la piscina			Gestión NO Iniciada
Declaración de obra nueva y división horizontal de obra terminada			Gestión NO Iniciada
Acta notarial de finalización de la promoción			Gestión NO Iniciada
Garantías de aparatos electrodomésticos, llaves de las viviendas, etc.			Gestión NO Iniciada
Libro de edificio			Gestión NO Iniciada
Manual de uso y mantenimiento			Gestión NO Iniciada
Constitución de comunidad de propietarios			Gestión NO Iniciada
DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA			

RESUMEN EJECUTIVO

8- DEFINICIÓN DE GASTOS FINANCIABLES Y NO FINANCIABLES

CONCEPTO	INTERVINIENTE	Financiable / NO Financiable		IMPORTE		FACTURACIÓN	
		Financiable	NO Financiable			Total	Mes
GASTOS TOTALES				7.328.802,93 €	692.177,01 €	7.497.936,63 €	100.245,22 €
1.- COSTES DEL SUELO							
COSTE DEL SUELO (PRECIO DE COMPRA)	SABADELL REAL STATE DEVELOPMENT	100,00%		1.802.921,16 €	0,00 €	1.798.586,78 €	0,00 €
COSTE URBANIZACIÓN DEL SUELO	JUNTA COMPENSACION UZP 2.01	100,00%		1.570.000,00 €	0,00 €	1.570.000,00 €	0,00 €
NOTARIA, REGISTRO PROPIEDAD, GESTORÍA DEL SUELO		100,00%		73.800,00 €	0,00 €	73.800,00 €	0,00 €
ITP / AJD COMPROVANT SUELO		100,00%		2.343,44 €	0,00 €	2.343,44 €	0,00 €
OTROS COSTES Y TASAS DEL SUELO (TERRENOS CONTAMINADOS)	JUNTA COMPENSACION UZP 2.01 Y OTROS CAIXABANK	100,00%		14.101,45 €	0,00 €	14.101,45 €	0,00 €
				142.676,27 €	0,00 €	138.341,89 €	0,00 €
2.- COSTES DE OBRA (CONSTRUCCIÓN)							
COSTES DE EJECUCIÓN (PRESUPUESTO DE CONTRATA)	SODELOR	100,00%		4.132.131,51 €	272.622,57 €	4.391.381,13 €	84.859,54 €
OTROS TRABAJOS DE OBRA	MURELLIMEJORES SOCIOS	72,40%		3.415.896,31 €	0,00 €	3.415.896,31 €	0,00 €
RESERVAS DE CONTINGENCIA (INFLACIÓN COSTES OBRA, CAMBIO)	IOTESODELOR (adenda del 29/03/2019 al contrato)	72,44%		169.047,77 €	64.429,36 €	233.477,13 €	1.709,18 €
				547.187,43 €	208.193,21 €	742.007,69 €	83.150,36 €
3.- GASTOS NECESARIOS ECO							
A- HONORARIOS TÉCNICOS				612.511,31 €	0,00 €	529.671,10 €	15.385,68 €
PROYECTO BÁSICO	SOTODOS Y ASOCIADOS ARQUITECTURA	100,00%		242.087,72 €	0,00 €	223.212,84 €	240,00 €
PROYECTO DE EJECUCIÓN	SOTODOS Y ASOCIADOS ARQUITECTURA	100,00%		41.700,00 €	0,00 €	41.700,00 €	0,00 €
OTROS PROYECTOS	VALLADARES	100,00%		41.700,00 €	0,00 €	41.700,00 €	0,00 €
DIRECCIÓN DE OBRA	SOTODOS Y ASOCIADOS ARQUITECTURA	100,00%		18.979,40 €	0,00 €	18.979,40 €	0,00 €
DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN	ROAN GESTIÓN	100,00%		55.600,00 €	0,00 €	48.017,26 €	0,00 €
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	CPV	100,00%		55.600,00 €	0,00 €	44.307,86 €	0,00 €
COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD Y APROBACIÓN PLAN		100,00%		600,00 €	0,00 €	600,00 €	0,00 €
ESTUDIO TOPOGRÁFICO	EPTISA	100,00%		16.750,00 €	0,00 €	16.750,00 €	0,00 €
OTROS ESTUDIOS NECESARIOS	RAÚL RABADÁN ENCINAR	100,00%		10.418,32 €	0,00 €	10.418,32 €	0,00 €
				740,00 €	0,00 €	740,00 €	240,00 €
B- LICENCIAS				134.309,82 €	0,00 €	129.586,22 €	0,00 €
LICENCIA DE OBRA (TASA)	AYUNTAMIENTO MADRID	100,00%		11.787,30 €	0,00 €	11.787,30 €	0,00 €
ICIO	AYUNTAMIENTO MADRID	100,00%		114.751,16 €	0,00 €	114.427,57 €	0,00 €
OTRAS LICENCIAS Y TASAS (VADO, OCUPACIÓN VIAL, TALAS...)	AYUNTAMIENTO MADRID	100,00%		4.400,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN (LPO)		100,00%		3.371,35 €	0,00 €	3.371,35 €	0,00 €
C- SEGUROS				32.568,40 €	0,00 €	31.180,07 €	9.943,91 €
OCT	CPV	100,00%		9.500,00 €	0,00 €	9.500,00 €	0,00 €
SEGURO DECENAL	ASEFA	100,00%		14.788,69 €	0,00 €	13.400,36 €	9.943,91 €
SEGURO RC PROMOTORA (RESPON. CIVIL)	AIG. MARKEL	100,00%		8.279,71 €	0,00 €	8.279,71 €	0,00 €
D- SUMINISTROS				13.473,00 €	0,00 €	12.236,93 €	2.256,77 €
ACOMETIDAS: (AGUA, LUZ, GAS)		100,00%		13.473,00 €	0,00 €	12.236,93 €	2.256,77 €
E- JURÍDICOS				57.572,81 €	0,00 €	57.572,81 €	0,00 €
NOTARIA, REGISTRO, GESTORIA OBRA NUEVA (ESCRITURA, INSCRIPCIÓN)		100,00%		3.352,08 €	0,00 €	3.352,08 €	0,00 €
NOTARIA, REGISTRO, GESTORIA DIVISIÓN HORIZONTAL		100,00%		48.473,36 €	0,00 €	48.473,36 €	0,00 €
NOTARIA, REGISTRO, Y GESTORIA PRESTAMO HIPOTECARIO PROPIEDAD		100,00%		5.747,37 €	0,00 €	5.747,37 €	0,00 €
F- IMPUESTOS				75.935,26 €	0,00 €	21.184,73 €	0,00 €
AJD OBRA NUEVA	COMUNIDAD DE MADRID	100,00%		21.184,73 €	0,00 €	21.184,73 €	0,00 €
AJD DIVISIÓN HORIZONTAL	COMUNIDAD DE MADRID	100,00%		54.750,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
G- OTROS GASTOS				56.564,30 €	0,00 €	54.697,50 €	2.945,00 €
PROJECT MONITORING	UVE VALORACIONES	100,00%		41.580,00 €	0,00 €	40.635,00 €	945,00 €
TASACIONES	GESVALT	100,00%		14.984,30 €	0,00 €	14.062,50 €	2.000,00 €
4.- GASTOS NECESARIOS NO ECO							
H- GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN				781.238,95 €	419.554,44 €	778.297,62 €	0,00 €
I- GASTOS FINANCIEROS				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INTERESES FINANCIEROS PRÉSTAMO	CAIXABANK/CAIXABANK	100,00%		321.167,52 €	0,00 €	316.010,14 €	0,00 €
COMISIONES APERTURA, ESTUDIO DEL PRÉSTAMO.		100,00%		219.549,52 €	0,00 €	219.549,52 €	0,00 €
COMISIONES DE AVALES		100,00%		39.158,00 €	0,00 €	39.158,00 €	0,00 €
J- GASTOS DE GESTIÓN				62.460,00 €	0,00 €	57.302,62 €	0,00 €
OTROS GASTOS DE GESTIÓN	GEDEPRINGEDEPRIN	100,00%		40.516,99 €	0,00 €	40.516,99 €	0,00 €
K- GASTOS DE LA GESTORA				419.554,44 €	419.554,44 €	421.770,48 €	0,00 €
HONORARIOS GESTORA		50,00%		419.554,44 €	419.554,44 €	421.770,48 €	0,00 €

NOTA: Estas cantidades son sin IVA y descontadas las retenciones.

OBSERVACIONES

--

CONTROL MENSUAL 2021-01**PROMOCIÓN DE 39 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES, 66 PLAZAS DE GARAJE, 39 TRASTEROS Y ZONAS COMUNES en PARCELA RM1 T3A DEL UZP-2.01 “DESARROLLO DEL ESTE-EL CAÑAVERAL”. MADRID.**

1. CLIENTE.....	3
2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y RESUMEN DE SUPERFICIES	3
2.1. Emplazamiento	3
2.2. Descripción del Proyecto	4
2.3. Análisis de eficiencia energética del edificio	4
2.4. Resumen de Superficies	5
2.5. Resumen de Planos de Arquitectura	6
3. PERIODO AL QUE SE REFIERE EL INFORME.....	7
4. SEGUIMIENTO DE LA OBRA	7
4.1. Situación de la obra.....	7
4.2. Incidencias	15
4.3. Reportaje fotográfico de las visitas a obra (21/01/2021).....	16
5. CONTROL DE LAS CERTIFICACIONES Y LOS PAGOS.....	24
5.1. Certificación resumen y porcentaje de obra ejecutada	24
5.2. Seguimiento de la planificación.	26
5.3. Control de pagos.	27
5.3.1. Facturación parcial del mes.....	28
5.3.2. Facturación acumulada a origen y seguimiento del presupuesto general	29
6. DOCUMENTACION APORTADA.....	31
6.1. Seguro TRC de la constructora IOTE	32
6.2. Estado de comercialización.....	32
6.3. Acometidas.	35
6.4. Tramitación de Primera Ocupación	35
6.5. Solicitud prórroga licencia de obras.....	36
7. DOCUMENTACIÓN DEL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO.....	36
8. DOCUMENTACIÓN A FACILITAR PARA EL SIGUIENTE INFORME	38

ANEXOS

CONTROL MENSUAL 2021-01

PROMOCIÓN DE 39 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES, 66 PLAZAS DE GARAJE, 39 TRASTEROS Y ZONAS COMUNES en PARCELA RM1 T3A DEL UZP-2.01 “DESARROLLO DEL ESTE-EL CAÑAVERAL”. MADRID.

1. CLIENTE

HABITAQUA CAÑAVERAL, SOCIEDAD COOPERATIVA

CIF – F87483319

Domicilio: Pº de la Castellana 120-2ºD. 28046. Madrid

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y RESUMEN DE SUPERFICIES**2.1. Emplazamiento**

El proyecto se desarrolla sobre las parcelas sita en la **parcela RM-1 T3A del ámbito UZP-2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaveral” del distrito de Vicálvaro en Madrid.**

La parcela T3A, forma parte de la manzana de uso residencial T3 del ámbito UZP-2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaveral”, estando situada entre la rotonda central y el límite sur de dicho ámbito. Tiene forma rectangular, con su eje mayor en orientación Noroeste-Sureste, con unas dimensiones de 30 metros de fondo y 41,80 metros de longitud, dando una superficie de 1.254 m². Linda al Noreste con vía pública (Calle Padre Gregorio de Céspedes), al noroeste con vía pública (Calle Pío del Río Ortega), al suroeste con zona verde pública formando parte del parque lineal de EL Cañaveral y en su extremo Suroeste con la parcela T3B de la propia manzana T3. Finca Registral 538 del Registro de la Propiedad Nº 6 de Vicálvaro y Referencia catastral 2823801VK5722D0001BJ.



2.2. Descripción del Proyecto

El proyecto tiene como objeto la construcción de un edificio residencial compuesto por 39 viviendas plurifamiliares, 39 trasteros y 66 plazas de aparcamiento. La parcela dispone de un espacio libre de uso comunitario, con zona ajardinada y piscina.

El conjunto se compone de un bloque de forma irregular, construido en diez alturas sobre rasante y dos bajo rasante. La tipología es de bloque de 4 viviendas por planta excepto en la planta baja que se ubican 3 viviendas, el portal del edificio y la sala de comunidad y la planta novena en la que se ubican 4 duplex.

El acceso y salida al garaje se realiza mediante una rampa desde la calle del Padre Gregorio de Céspedes. El acceso peatonal se realiza desde la calle del Padre Gregorio de Céspedes a través de un jardín común al portal del edificio. En la zona S-SE del edificio se sitúa la piscina y jardines comunes.

La relación de tipologías de viviendas según el nº de dormitorios y baños, es la siguiente:

RESIDENCIAL HABITAQUA CAÑAVERAL		
Tipología *	Nº Unidades	Peso %
3D2B	32	82,05%
3D3B	3	7,69%
4D3B	4	10,26%
TOTAL	39	100,00%

*nº Dormitorios nº Baños xDxB

2.3. Análisis de eficiencia energética del edificio

VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO BÁSICO HE AHORRO DE ENERGÍA DEL CTE

El cumplimiento del Documento Básico de “Ahorro de energía” en edificios de nueva construcción se acredita principalmente mediante el cumplimiento de las exigencias **HE0 Limitación del consumo energético** y **HE1 Demanda energética del edificio**.

Se adjunta en los Anexos, documentación justificativa de dicho cumplimiento, y su respectivo Anexo de Descripción de las características energéticas del edificio, de acuerdo con la memoria del proyecto de ejecución analizado.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO (PROYECTO)

Acorde al RD 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los edificios.

Se adjunta en los Anexos, documentación justificativa de dicha calificación (de proyecto), de acuerdo con la memoria del proyecto de ejecución analizado.

Calificación Energética Obtenida

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (KWh/m²año) = **11,69 (A)**
EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (KgCO₂/m²año) = **2,14 (A)**

OBSERVACIONES:

Se establecen **dos hitos de control** para el seguimiento de estos aspectos en obra:

- Un primer hito, a fin de ejecución de la **envolvente**.
- Un segundo hito, a la **finalización de las obras**, para corroborar que las instalaciones se han ejecutado conforme al proyecto.

En dichos informes de seguimiento, se aportará **declaración de la dirección facultativa** que recoja y/o manifieste, bien la conformidad de las obras de ejecución con lo definido en proyecto, bien cualquier cambio producido en obra que pudiese afectar a la Calificación Energética del edificio.

2.4. Resumen de Superficies

A continuación se adjunta los cuadros de superficies que se han elaborado con los datos del Proyecto de Ejecución.

El resumen de superficies por usos, es el siguiente:

RESIDENCIAL HABITAQUA CAÑAVERAL		
Uso	Sup. Construida	Peso %
Garajes	1.950,88	28,30%
Trasteros	347,62	5,04%
Instalaciones	127,56	1,85%
Centro de Transformación	48,62	0,71%
Ascensor	10,94	0,16%
Viviendas	4.407,94	63,94%
TOTAL USOS	6.893,56	100,00%

Las superficies pormenorizadas bajo rasante serían las siguientes:

SUPERFICIES B/R RESIDENCIAL HABITAQUA CAÑAVERAL				
Planta	Uso	Sup. Util m ²	Sup. Construid a m ²	Ratio Const/Uti l
Sótano -2	Instalaciones	49,15	61,66	1,25
	Trasteros	135,42	174,39	1,29
	Garaje	888,13	988,17	1,11
	Centro Transformación	17,85	24,31	1,36
	Ascensor	0,00	5,47	
Total Sótano -2		1.090,55	1.254,00	1,15
Sótano -1	Instalaciones	73,20	65,90	0,90
	Trasteros	135,87	173,23	1,27
	Garaje	766,63	962,71	1,26
	Centro Transformación	17,75	24,31	1,37
	Ascensor	0,00	5,47	
Total Sótano -1		993,45	1.231,62	1,24
TOTAL SUPERFICIES B/R		2.084,00	2.485,62	1,19

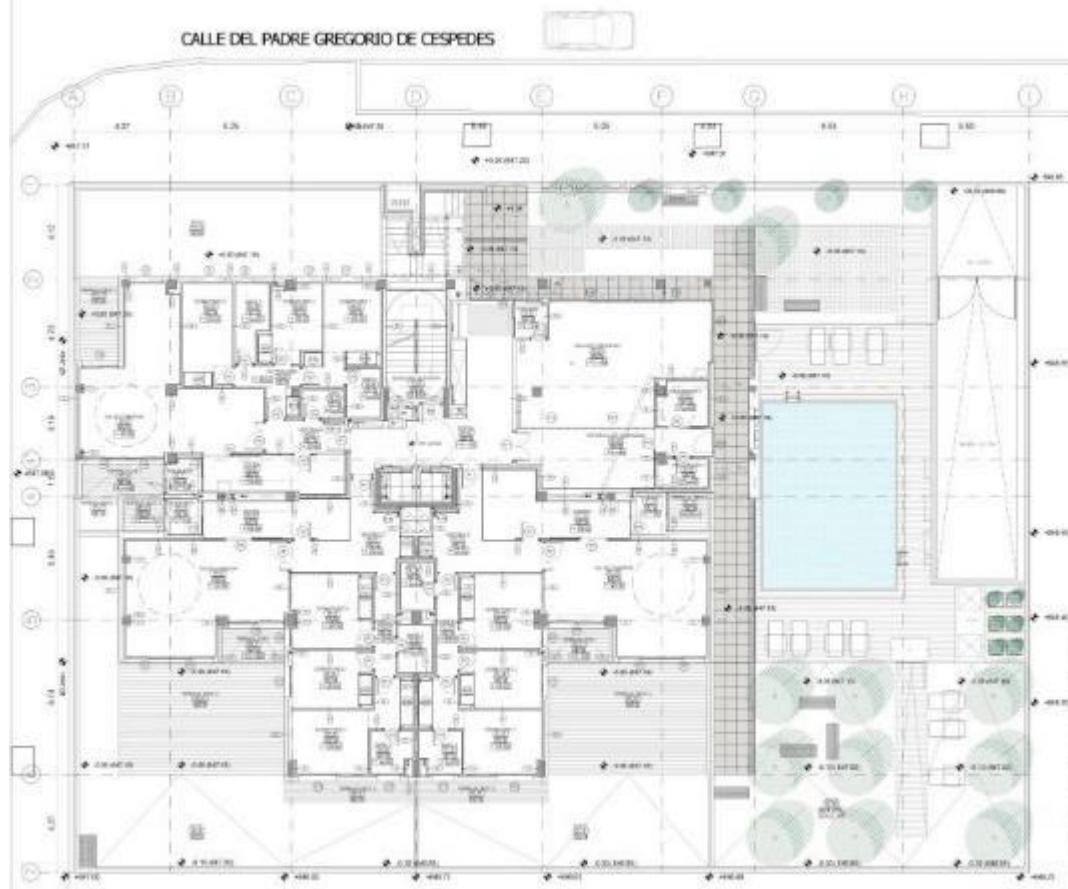
Según las distribuciones de superficies del Proyecto de Ejecución, la superficie construida bajo rasante es de **2.485,62 m²**.

El resumen de las superficies sobre rasante por plantas sería el siguiente:

SUPERFICIES S/R RESIDENCIAL HABITAQUA CAÑAVERAL													
Nº Viv.	Planta	Sup. Util Viv. m ²	Sup. Util Terraza Cub. m ²	Sup. Util Terraza Descub. m ²	Sup. Util Jardín m ²	Sup. Util Tendedo m ²	Total Sup. Util m ²	Sup. Const Comunes	Sup. Const Vivienda	Sup. Const total por planta S/R m ²	Coefic. Com. m ²	Sup. Const PPZC m ²	Ratio Const/Uti I
3	Total Planta Baja	290,07	15,18	94,65	164,21	7,35	312,60	151,98	364,38	516,36	415,02	1,33	
4	Total Planta Primera	379,92	22,94	0,00	0,00	9,60	412,46	37,56	478,80	516,36	545,34	1,32	
4	Total Planta Segunda	281,94	16,74	107,56	0,00	8,84	307,52	38,74	361,40	400,14	411,62	1,34	
20	Total Planta 3 ^a a 7 ^a	281,32	21,80	0,00	0,00	8,56	311,68	35,50	364,64	400,14	415,31	1,33	
4	Total Planta Octava	281,32	0,00	21,80	0,00	8,56	289,88	35,39	345,82	381,21	393,88	1,36	
4	Total Planta Novena y Atico	390,82	6,56	163,02	0,00	0,00	397,38	73,39	496,52	569,91	565,52	1,42	
	Total Torreón	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,07	23,26	0,00	23,26	0,00	0,00	1,36
39	TOTAL SUPERFICIES S/R	3.030,67	170,42	387,03	164,21	77,15	3.295,31	537,82	3.870,12	4.407,94	0,00	4.407,94	1,34

2.5. Resumen de Planos de Arquitectura

Planta Baja





3. PERIODO AL QUE SE REFIERE EL INFORME

Este informe se refiere al **mes de enero de 2021**, habiéndose realizado la visita el **21 de enero de 2020**. sin la presencia de ningún interviniente de la obra.

Se analiza el avance de la obra correspondiente a la Certificación nº7 y nº8 de la nueva constructora contratada IOTE, de 30 de noviembre de 2020 y de 20 de enero de 2021, se corresponden con los períodos 35 y 36 de la promoción.

La última certificación validada de Sodelor es la nº 27 del mes de octubre de 2019.

4. SEGUIMIENTO DE LA OBRA

4.1. Situación de la obra.

La visita de control a la obra se realizó el **21 de enero de 2021**, sin la presencia de ningún interviniente de la obra.

La obra está activa con la nueva constructora IOTE desde la firma del Acta de Replanteo y Reinicio de Obra suscrita el 23/04/2020, que se aportó firmada únicamente por el coordinador de Seguridad y Salud.

Debido al concurso de acreedores presentado por la Constructora, la obra ha estado parada y cerrada desde el mes de diciembre de 2019, controlado el acceso por un guarda de seguridad contratado por la cooperativa.

Debido a la Orden SND/307/2020 del Ministerio de Sanidad, de 30 de marzo (Covid-19) las obras se han cerrado y permanecido paralizadas desde el pasado día 30/03/20 hasta el 13/04/20, por este motivo no se pudo empezar con la nueva constructora.

Durante la visita se comprueba que la obra está totalmente terminando.

Se ha firmado el Certificado Final de Obra con fecha 24 de septiembre de 2020, no se ha aportado el Acta de Recepción de Obra y se ha solicitado la LPO el 14 de octubre de 2020.

SEGUIMIENTO FOTOGRÁFICO

Visita 26 de mayo de 2017



Visita 21 de agosto de 2017



Visita 19 de septiembre de 2017



Visita 5 de octubre de 2017



Visita 15 de noviembre de 2017



Visita 21 de diciembre de 2017



Visita 11 de enero de 2018



Visita 8 de febrero de 2018



Visita 5 de marzo de 2018



Visita 6 de abril de 2018



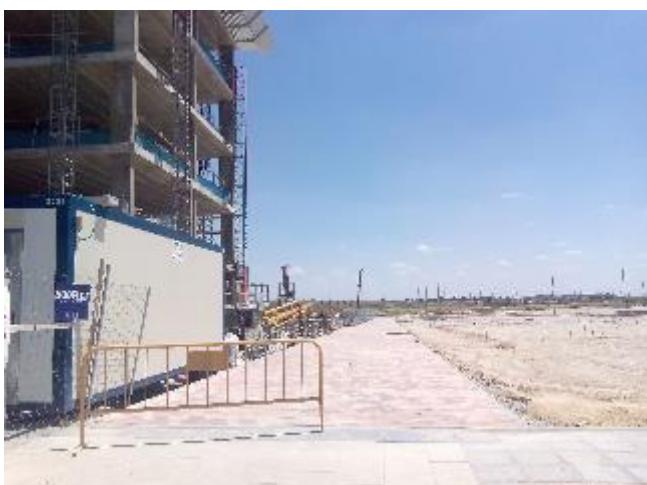
Visita 9 de mayo de 2018



Visita 29 de junio de 2018



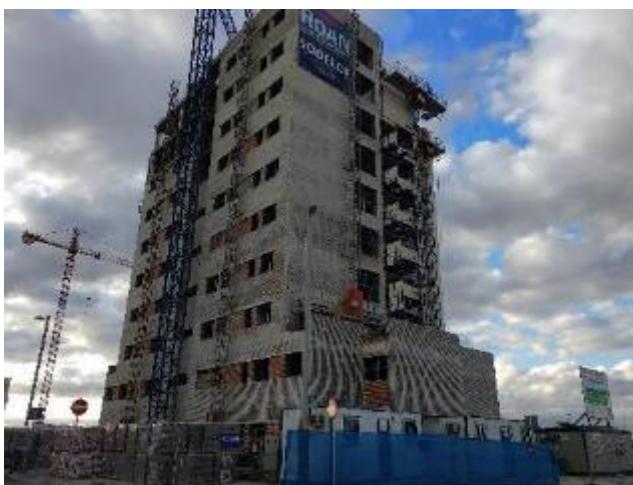
Visita 25 de julio de 2018



Visita 10 de septiembre de 2018



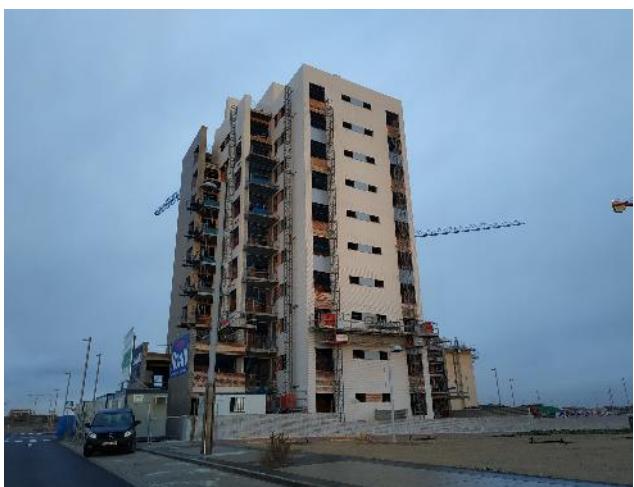
Visita 9 de octubre de 2018



Visita 13 de noviembre de 2018



Visita 12 de diciembre de 2018



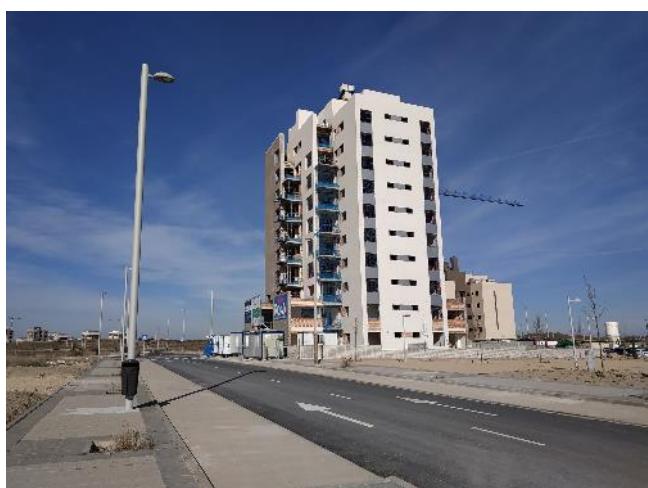
Visita 10 de enero de 2019



Visita 11 de febrero de 2019



Visita 12 de marzo de 2019



Visita 10 de abril de 2019



Visita 13 de mayo de 2019



Visita 14 de junio de 2019



Visita 13 de julio de 2019



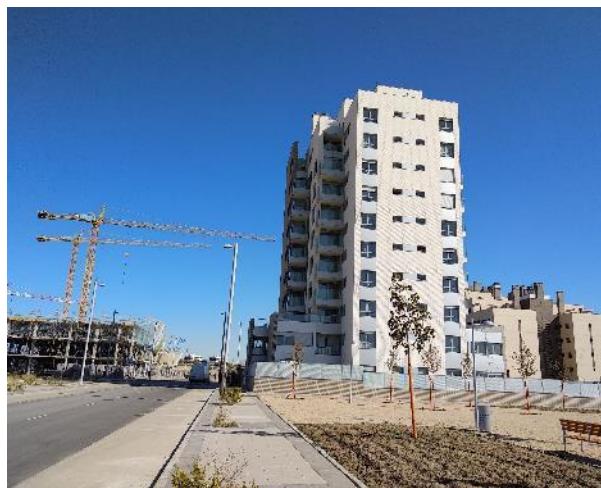
Visita 21 de agosto de 2019



Visita 11 de septiembre de 2019



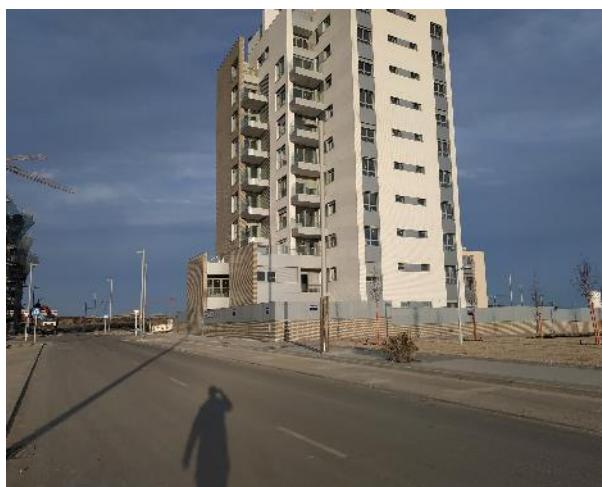
Visita 21 de octubre de 2019



Visita 12 de noviembre de 2019



Visita 16 de diciembre de 2019



Visita 22 de enero de 2020



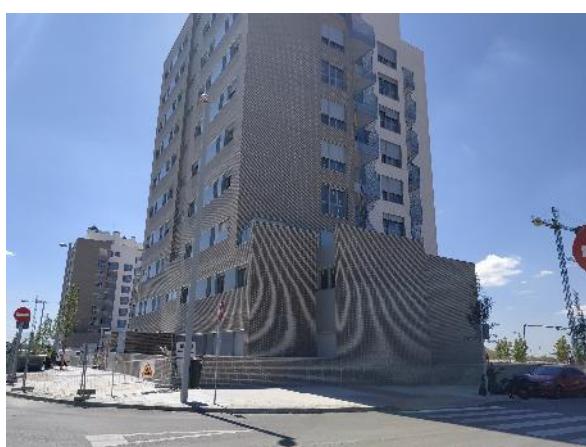
Visita 17 de febrero de 2020



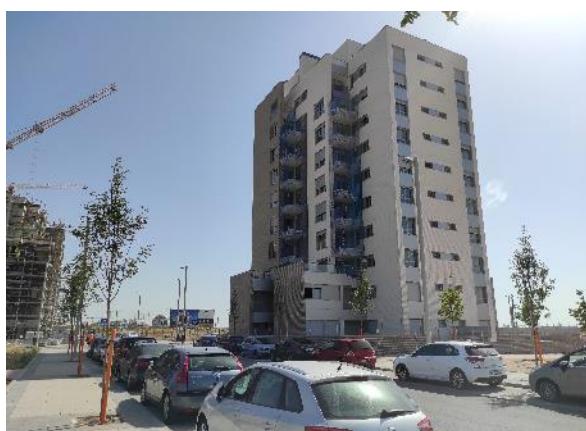
Visita 20 de mayo de 2020



Visita 18 de junio de 2020



Visita 22 de julio de 2020



Visita 5 de agosto de 2020



Visita 28 de septiembre de 2020



Visita 14 de octubre de 2020



Visita 26 de noviembre de 2020



Visita 21 de enero de 2021

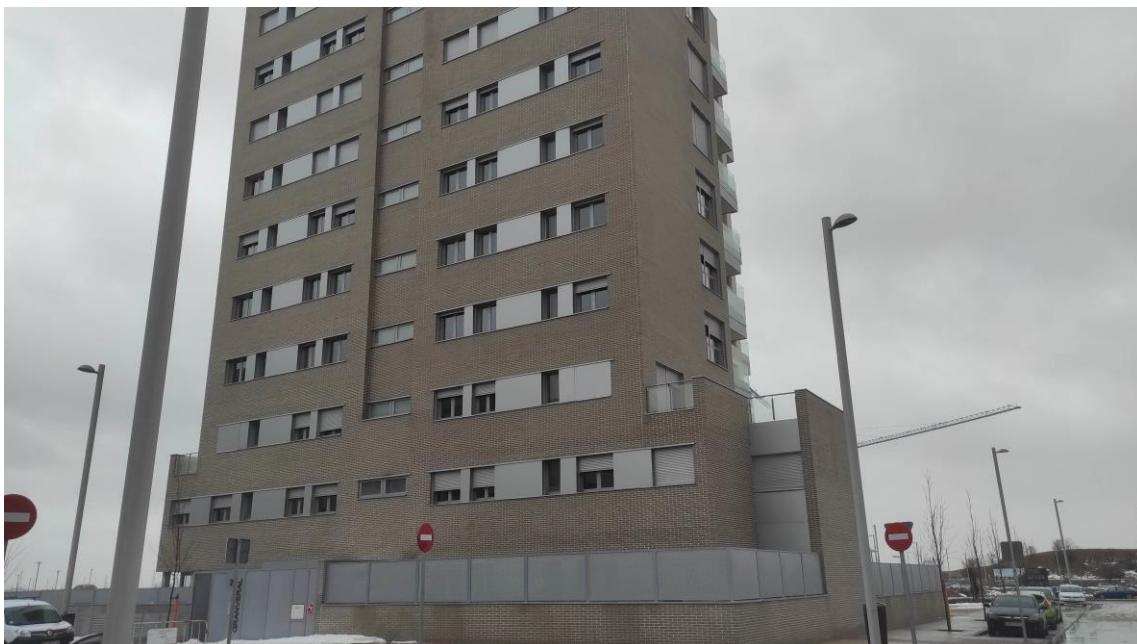


4.2. Incidencias

INCIDENCIAS DEL INFORME DE SEGUIMIENTO ACTUAL				
Fecha	CÓDIGO	INCIDENCIA		
INCIDENCIA R RETRASOS EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA				
ene-20	R2	Existe un retraso respecto del planning de obra que, si se mantiene, puede suponer rebasar el plazo máximo para la terminación de las obras fijado en la Licencia de Obras.		
INCIDENCIA C CAMBIOS EN OBRA (SIN/CON JUSTIFICACIÓN)				
		No existen		
INCIDENCIA D DESVÍOS EN EL PRESUPUESTO DE LA PROMOCIÓN				
sep-19	D3	Desvío positivo acumulado superior al 4,00% del presupuesto de la promoción, excluido el suelo.		
INCIDENCIA F FACTURAS IMPAGADAS				
nov-19	F3	Existe un proveedor con 2 o 3 facturas no abonadas y que suman más de 3.000 € con fecha de vencimiento		
INCIDENCIA V VARIOS				
		No existen		
INCIDENCIAS DEL INFORME INICIAL PENDIENTES DE RESOLVER				
		No existen		
LEYENDA				
oct-20	Incidencia generada en informes anteriores			
ene-21	Incidencia generada en este informe			
Texto en negrita	Incidencia de importancia alta			
Texto sin negrita	Incidencia de importancia media			
<i>Se indica como fecha, aquella en la que se genera la incidencia</i>				
OBSERVACIONES				
R2.- Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se deberá solicitar y aportar prórroga de la Licencia otorgada. D3.- Desvío positivo de la promoción (descontando el suelo) del +17,84%.				

4.3. Reportaje fotográfico de las visitas a obra (21/01/2021).







Vista del Vallado Reparado



Zonas Comunes



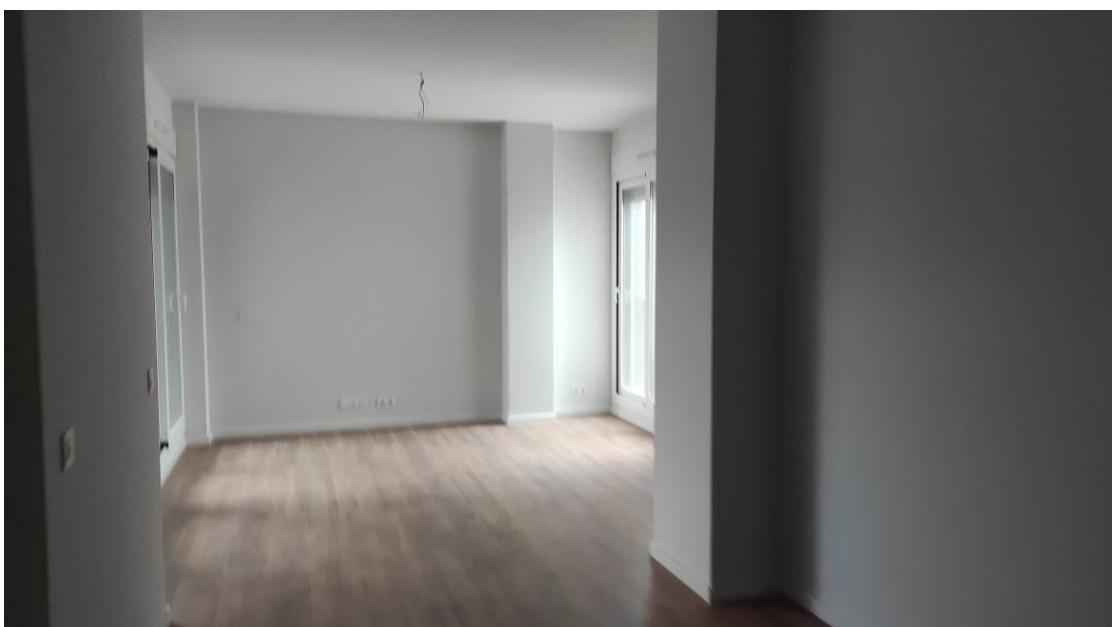
Piscina



Sala de Comunidad



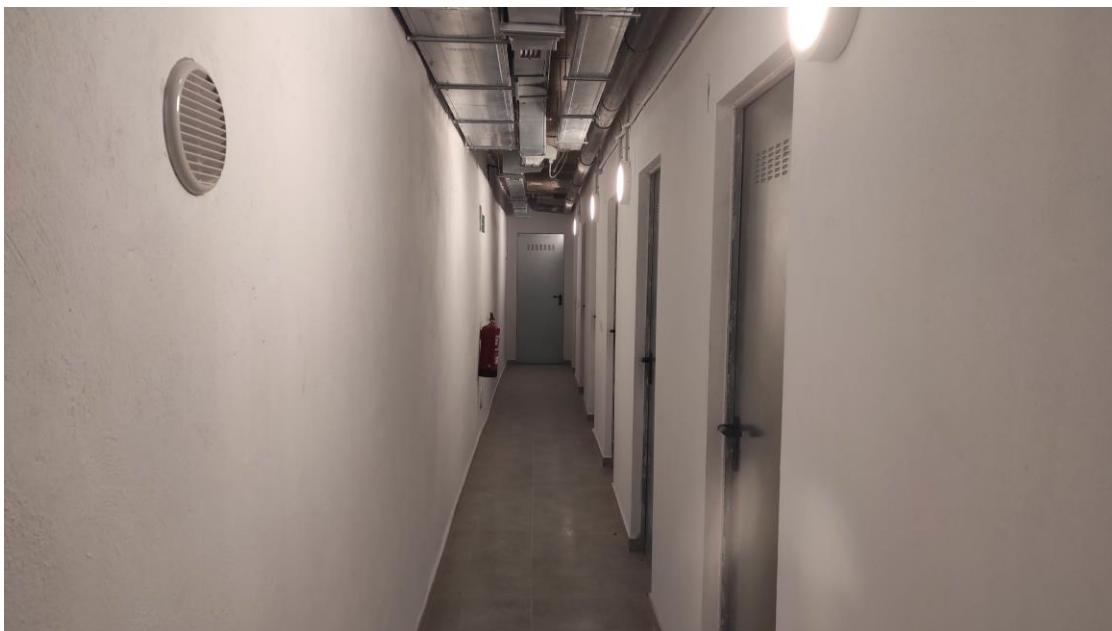
Patio Vivienda Bajo C



Salón Bajo A



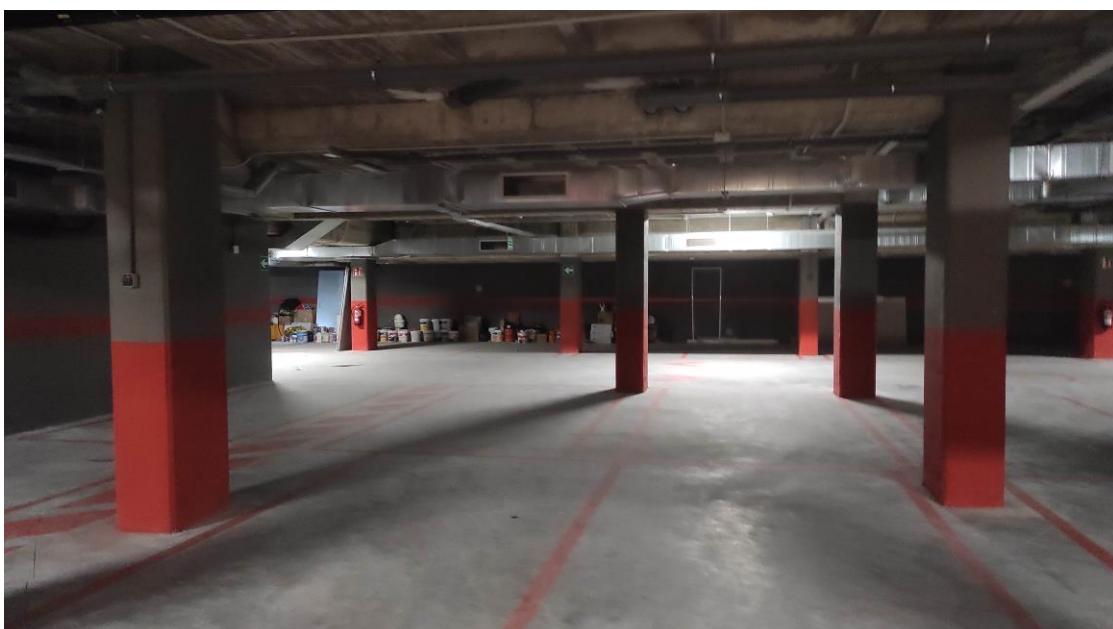
Cocina 1º A



Trasteros Terminados



Garaje Sótano -1



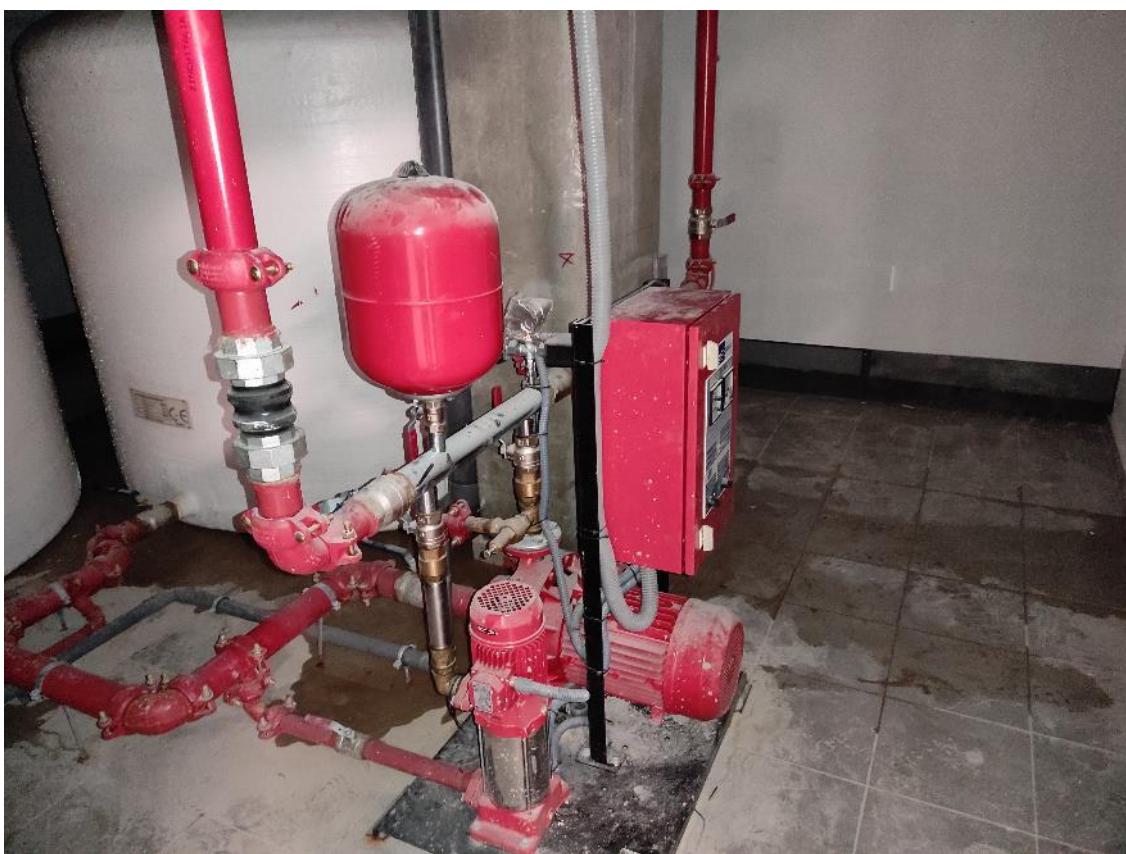
Garaje Sótano -2



Grupo de Presión Sótano -1 Terminado



Planta Sótano -1. Depuradora Terminada



Grupo de Presión PCI Sótano -2 Terminado

5. CONTROL DE LAS CERTIFICACIONES Y LOS PAGOS

5.1. Certificación resumen y porcentaje de obra ejecutada

Se aportan las Certificaciones nº 7 y nº 8 de obra de IOTE (nueva empresa constructora), de 30 de noviembre de 2020 y de 20 de enero de 2021, sin la firma de la propiedad.

Se solicita aportarla para el próximo mes firmada por todas las partes intervenientes.

Según este documento, se certifica a origen 561.911,43 € un 100 % sobre la previsión de cierre únicamente por los trabajos de la nueva constructora IOTE.

La certificación a origen (incluyendo también la anterior constructora Sodelor) sería de 3.977.807,90 € que supone un 96,04 % de la previsión de cierre para el total de la obra. La certificación parcial acumulada es de 87.508,13 €, que suponía un 2,11% de la previsión de cierre de la obra.

La última certificación aportada de la fase de Sodelor fué la **Certificación N.º 27, de 30 de octubre de 2019, firmada por todos los intervenientes.**

Según ese documento, **se certificó a origen**, la siguiente ejecución por contrata, **3.415.896,47 €**, que suponía un **95,42%** de la previsión de cierre de la constructora.

La cooperativa ha firmado el 16/04/2020 el contrato con la constructora IOTE por un presupuesto de ejecución a precio cerrado de 516.836,37 €. La gestora ha aportado Liquidación Final de Obra de 30/09/2020 firmada por todos los intervenientes (incluso Consejo Rector) en la que se cierra el presupuesto final de la obra en 547.187,43 €.

5.2. Seguimiento de la planificación.

La obra está activa actualmente (**Acta de Inicio aportada en el informe 2020-07-R con fecha 23/04/2020**).

La obra, según el contrato con Sodelor debería haber terminado el 30/09/2019. Según el planning con la nueva constructora IOTE, el final de obra debería ser el **23 de agosto de 2020**, coincidente con los plazos de ejecución establecidos en contrato de obra.

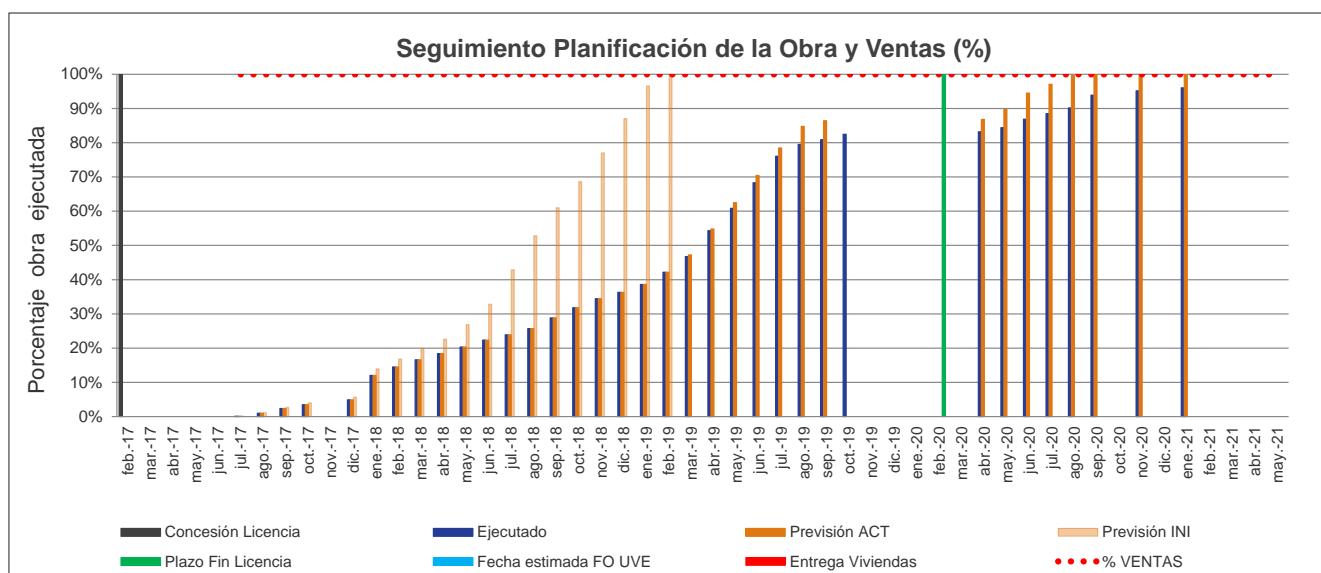
En este informe se analiza la certificaciones de los meses de noviembre y enero (2021), la obra ha terminado. Se ha firmado el CFO el 24-9-20. El retraso producido en la obra ha sido de 1 mes, se desconoce si la propiedad tiene previsto aplicar penalizaciones. Según el contrato firmado con lote el 16-4-20 en la estipulación 5.3 la penalización prevista sería de 250 €/día de los primeros 15 días y de 500 € los siguientes por lo que la penalización ascendería a la cantidad de 11.750 €.

Actualmente el plazo de ejecución de las obras ha superado el plazo máximo de ejecución definido en la Ley de Suelo de la CAM. Se aporta solicitud de prórroga de la Licencia otorgada.

Se solicita aportar para el próximo informe, el planning de obras firmado.

El seguimiento de la Certificación respecto al planning y el esquema de producción mensual, se detallan a continuación:

Periodo	MES	PARCIAL ACT	ORIGEN ACT	% ACT	PARCIAL	ORIGEN	%	ORIGEN	%
0	jun-17	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%		
1	jul-17	5.312,37	5.312,37	0,13%	5.312,37	5.312,37	0,13%	0,00	0,00%
2	ago-17	34.793,77	40.106,14	0,97%	34.793,77	40.106,14	0,97%	0,00	0,00%
3	sep-17	56.631,81	96.737,96	2,34%	56.631,81	96.737,96	2,34%	0,00	0,00%
4	oct-17	46.558,74	143.296,69	3,46%	46.558,74	143.296,69	3,46%	0,00	0,00%
5	dic-17	59.440,90	202.737,60	4,90%	59.440,90	202.737,60	4,90%	0,00	0,00%
6	ene-18	295.906,28	498.643,88	12,04%	295.906,28	498.643,88	12,04%	0,00	0,00%
7	feb-18	101.955,28	600.599,16	14,50%	101.955,28	600.599,16	14,50%	0,00	0,00%
8	mar-18	86.000,60	686.599,76	16,58%	86.000,60	686.599,76	16,58%	0,00	0,00%
9	abr-18	75.670,84	762.270,60	18,40%	75.670,84	762.270,60	18,40%	0,00	0,00%
10	may-18	80.046,28	842.316,88	20,34%	80.046,28	842.316,88	20,34%	0,00	0,00%
11	jun-18	84.082,08	926.398,96	22,37%	84.082,08	926.398,96	22,37%	0,00	0,00%
12	jul-18	61.839,60	988.238,56	23,86%	61.839,60	988.238,56	23,86%	0,00	0,00%
13	ago-18	75.526,40	1.063.764,95	25,68%	75.526,40	1.063.764,95	25,68%	0,00	0,00%
14	sep-18	130.902,36	1.194.667,31	28,84%	130.902,38	1.194.667,33	28,84%	0,02	0,00%
15	oct-18	121.827,25	1.316.494,56	31,79%	121.827,24	1.316.494,57	31,79%	0,01	0,00%
16	nov-18	110.495,80	1.426.990,36	34,45%	110.495,79	1.426.990,36	34,45%	0,00	0,00%
17	dic-18	75.408,04	1.502.398,40	36,27%	75.408,51	1.502.398,87	36,27%	0,47	0,00%
18	ene-19	97.056,47	1.599.454,87	38,62%	97.056,46	1.599.455,33	38,62%	0,46	0,00%
19	feb-19	147.799,56	1.747.254,43	42,19%	147.799,52	1.747.254,85	42,19%	0,42	0,00%
20	mar-19	209.186,96	1.956.441,39	47,24%	189.287,21	1.936.542,06	46,76%	-19.899,33	-0,48%
21	abr-19	313.889,54	2.270.330,93	54,82%	313.889,60	2.250.431,66	54,34%	-19.899,27	-0,48%
22	may-19	318.353,00	2.588.683,93	62,50%	269.341,09	2.519.772,75	60,84%	-68.911,18	-1,66%
23	jun-19	328.622,59	2.917.306,52	70,44%	310.367,62	2.830.140,37	68,33%	-87.166,15	-2,10%
24	jul-19	332.070,50	3.249.377,02	78,45%	319.697,77	3.149.838,14	76,05%	-99.538,88	-2,40%
25	ago-19	262.965,05	3.512.342,07	84,80%	142.650,58	3.292.488,72	79,50%	-219.853,35	-5,31%
26	sep-19	67.471,43	3.579.813,51	86,43%	57.250,48	3.349.739,20	80,88%	-230.074,31	-5,56%
27	oct-19	0,00			66.157,27	3.415.896,47	82,48%	-163.917,04	-3,96%
	nov-19	0,00			0,00	0,00	0,00%		
	dic-19	0,00			0,00	0,00	0,00%		
	ene-20	0,00			0,00	0,00	0,00%		
	feb-20	0,00			0,00	0,00	0,00%		
	mar-20	0,00			0,00	0,00	0,00%		
29	abr-20	17.130,00	3.596.943,51	86,85%	29.809,79	3.445.706,26	83,19%	-151.237,25	-3,65%
30	may-20	118.939,30	3.715.882,81	89,72%	50.504,94	3.496.211,20	84,41%	-219.671,61	-5,30%
31	jun-20	198.875,35	3.914.758,16	94,52%	101.626,87	3.597.838,07	86,87%	-316.920,09	-7,65%
32	jul-20	106.613,49	4.021.371,65	97,09%	69.152,43	3.666.990,50	88,54%	-354.381,15	-8,56%
33	ago-20	105.629,29	4.127.000,94	99,64%	67.507,77	3.734.498,27	90,17%	-392.502,67	-9,48%
34	sep-20	14.724,00	4.141.724,94	100,00%	155.801,50	3.890.299,77	93,93%	-251.425,17	-6,07%
35	nov-20		4.141.724,94	100,00%	50.819,30	3.941.119,07	95,16%	-200.605,87	-4,84%
36	ene-21		4.141.724,94	100,00%	36.688,83	3.977.807,90	96,04%	-163.917,04	-3,96%



El calendario de la promoción es el siguiente:

- Fecha concesión de la Licencia: **7 de febrero de 2017**
- Fecha firma del Acta de Replanteo Sodelor: **17 de julio de 2017**
- Fecha firma del Acta de Replanteo IOTE: **23 de abril de 2020**
- Plazo de ejecución de las obras (Incluido Sodelor): 23 meses
- **Plazo de ejecución de las obras lote:** **4 meses**
- Fecha fin de obra prevista contrato (Sodelor): **30 de septiembre de 2019**
- **Nueva fecha de fin de obra lote:** **23 de agosto de 2020**
- **Fecha fin de obra (CFO):** **24 de septiembre de 2020**
- Entrega de viviendas (según contratos de adhesión a la cooperativa): **1 mes a partir de la LPO.**
- Fecha entrega de las viviendas estimada por Uve: dado que el plazo de entrega queda abierto en función de obtención de LPO y teniendo en cuenta el ritmo de la obra, Uve estima la entrega de las viviendas para **mediados de diciembre de 2020**.

Durante la visita realizada el 21 de enero de 2021 se ha podido comprobar que la obra está totalmente terminada.

Se ha firmado el Certificado Final de Obra con fecha 24 de septiembre de 2020, no se ha aportado el Acta de Recepción de Obra y se ha solicitado la LPO el 14 de octubre de 2020. El 23 de octubre concertaron fecha para la visita del técnico municipal a la obra para el 26 de octubre. El 29 de octubre se recibió el requerimiento del técnico municipal. El 27 de noviembre se contestó el requerimiento. Actualmente pendiente de respuesta del Ayuntamiento

5.3. Control de pagos.

El pago de las facturas de los proveedores de HABITAQUA CAÑAVERAL S. COOP se realiza contra la comprobación de los trabajos realizados que en ellas se indican.

Antes de dar por buena una factura UVE comprueba:

- Que los trabajos contenidos en la factura corresponden a partidas certificadas por el contratista o por cada proveedor.
- Que los trabajos o partidas certificadas por el contratista o por cada proveedor se encuentran realizadas realmente.
- Que los trabajos o partidas certificadas por el contratista o por cada proveedor tienen los mismos precios unitarios que el presupuesto de ejecución y que las mediciones no superan las de dicho

presupuesto.

En los Anexos se adjuntan las distintas facturas emitidas por los proveedores, validadas por UVE en dicho período.

5.3.1. Facturación parcial del mes

FACTURACIÓN Y PAGOS CORRESPONDIENTES AL MES DE ENERO-2021				FACTURA								
CONTRATISTA	NOMBRE	CONCEPTO	NÚMERO	FECHA	B. IMPONIBLE	GARANTÍA	I.V.A.	IRPF	TOTAL	ABONO	ESTADO	Vencimiento
					A	B	C	D	A+B+C+D	A+B		
1- FACTURAS FINANCIADAS VALIDADAS A ATENDER EN EL MES EN CURSO												
Asefa	Seguro Decenal. Gatos legitimación constit. Seguro D.	2020 000050984 -D	23/12/2020		104.621,55	-4.376,33	1.116,61	36,00	101.325,82	100.245,22		
Asefa	Seguro Decenal. 2º Recibo	31/2017/4621/0	22/12/2020		41,45	0,00	8,70	0,00	50,15	41,45	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	ICIO Calas y Zanjas. Acometida agua.	PALC468789	04/12/2020		9.902,46	0,00	0,00	0,00	9.902,46	9.902,46	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	Tasa Calas y Zanjas. Acometida agua.	PALC468789	04/12/2020		15,75	0,00	0,00	0,00	15,75	15,75	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	Tasa Calas y Zanjas. Acometida agua.	PALC468789	04/12/2020		247,60	0,00	0,00	0,00	247,60	247,60	ABONADO	31/01/2021
Ayuntamiento de Madrid	Licencia acometida agua, retirada	PALC468789	04/12/2020		282,06	0,00	0,00	0,00	282,06	282,06	ABONADO	31/01/2021
Canal de Isabel II	Acometida de Agua.	200007355839	21/10/2020		1.663,42	0,00	349,32	0,00	2.012,74	1.663,42	ABONADO	31/01/2021
Compañía de Supervisión y Servicios S.L.	Servicio de Vigilancia de la Obra. Noviembre 2020	01228/20	30/11/2020		1.000,00	0,00	210,00	0,00	1.210,00	1.000,00	PENDIENTE	31/01/2021
Compañía de Supervisión y Servicios S.L.	Servicio de Vigilancia de la Obra. Diciembre 2020	01341/20	30/12/2020		1.000,00	0,00	210,00	0,00	1.210,00	1.000,00	PENDIENTE	31/01/2021
Ingeniería, Obras y tecnología Europea S.L.	Certificación de Obra Nº 7	CN-09-2020	30/11/2020		50.837,86	-2.541,89	0,00	0,00	48.295,97	48.295,97	PENDIENTE	31/01/2021
Ingeniería, Obras y tecnología Europea S.L.	Certificación de Obra Nº 8	CN-10-2021	20/01/2021		36.688,83	-1.834,44	0,00	0,00	34.854,39	34.854,39	PENDIENTE	31/01/2021
Murelli Cucine S.L.	Otros trabajos de Obra. Electrodomésticos. 2,5% Terminación	30384/2020	15/02/2020		386,00	0,00	0,00	0,00	386,00	386,00	ABONADO	31/01/2021
Murelli Cucine S.L.	Otros trabajos de Obra. Electrodomésticos. 2,5% Terminación	30385/2020	15/02/2020		83,45	0,00	17,52	0,00	100,97	83,45	ABONADO	31/01/2021
Murelli Cucine S.L.	Otros trabajos de Obra. Electrodomésticos. 2,5% Terminación	30386/2020	15/02/2020		895,87	0,00	0,00	0,00	895,87	895,87	ABONADO	31/01/2021
Murelli Cucine S.L.	Otros trabajos de Obra. Electrodomésticos. 2,5% Terminación	30387/2020	15/02/2020		343,86	0,00	72,21	0,00	416,07	343,86	ABONADO	31/01/2021
Tecartop	Georreferenciación		12-21	20/01/2021	240,00	0,00	50,40	36,00	254,40	240,00	PENDIENTE	31/01/2021
UVE Valoraciones	Proyecto Monitoring. Informe 2021/01	M-0364-21	28/01/2021		945,00	0,00	198,45	0,00	1.143,45	945,00	PENDIENTE	31/01/2021
2- FACTURAS FINANCIADAS VALIDADAS EN MESES ANTERIORES Y NO ABONADAS					127.214,31	0,00	524,81	8,12	127.731,00	127.214,31		
Ayuntamiento de Madrid	ICIO y Tasa Licencia Edific. ICIO de Modificaciones	711/2019/18180	28/06/2019		225,95	0,00	0,00	0,00	225,95	225,95	PENDIENTE	31/07/2019
Compañía de Supervisión y Servicios S.L.	Servicio de Vigilancia de la Obra. Octubre 20	01110/20	30/10/2020		1.000,00	0,00	210,00	0,00	1.210,00	1.000,00	PENDIENTE	30/11/2020
CPV	Coordinación S.Salud. 33,5º Ud. Mensual Coord.	G107-0495/20.03	30/09/2020		500,00	0,00	105,00	0,00	605,00	500,00	PENDIENTE	30/11/2020
Notario Angel Almoguera Gómez	Poder General	A-0001326	03/04/2020		55,60	0,00	11,36	8,12	58,84	55,60	PENDIENTE	30/11/2020
Sodelor	Certificación de Obra Nº 26	2019/270 IP	15/10/2019		57.250,47	0,00	0,00	0,00	57.250,47	57.250,47	PENDIENTE	14/01/2020
Sodelor	Certificación de Obra Nº 27	2019/280IP	31/10/2019		66.157,29	0,00	0,00	0,00	66.157,29	66.157,29	PENDIENTE	30/01/2020
Sodelor	Alquiler equipos para Acometidas Certificación. 9º Sept-Oct-19	2019/281 IP	31/10/2019		1.080,00	0,00	0,00	0,00	1.080,00	1.080,00	PENDIENTE	30/01/2020
UVE Valoraciones	Proyecto Monitoring. Informe 2020/11	M-5556-20	01/12/2020		945,00	0,00	198,45	0,00	1.143,45	945,00	PENDIENTE	30/11/2020
3.- FACTURAS FINANCIADAS VALIDADAS A ATENDER EN MESES POSTERIORES					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4- FACTURAS VALIDADAS NO FINANCIABLES					27.387,14	0,00	0,00	0,00	27.387,14	27.387,14		
Sodelor	Certificación de Obra Nº 4 Mejoras Agosto	2019/232 IP	10/09/2019		4.959,93	0,00	0,00	0,00	4.959,93	4.959,93	PENDIENTE	30/10/2019
Sodelor	Certificación de Obra Nº 3 Mejoras Junio	2019/168 IP	30/06/2019		22.427,21	0,00	0,00	0,00	22.427,21	22.427,21	PENDIENTE	29/09/2019

Este mes, 2021-01, la cantidad a abonar en concepto de facturas financiadas presentadas por la gestora con vencimiento en el mes, ascienden a la cantidad de 100.245,22 €, de las que 13.909,86 € están abonadas y hay **86.335,36 € pendientes de abono en el mes**.

Hay 127.214,31 € en facturas financiadas validadas en informes anteriores de las que no se ha aportado justificante de abono. **Se aclara que 124.487,76 € corresponden a deuda con Sodelor que la propiedad no pretende abonarlas.**

Este mes no hay facturas presentadas con vencimiento en meses posteriores.

Las facturas validadas NO financierables, bien presentadas en el mes en curso tanto abonadas como pendientes, bien presentadas en meses anteriores y pendientes de abonar, ascienden a la cantidad de 27.387,14 €.

Hay que destacar nuevamente que, según informa verbalmente la propiedad, no se van a abonar más cantidades a la empresa Sodelor; existe una cantidad validada, pendiente de abono y vencida en concepto de certificaciones por importe de 123.407,76 €. Esta cantidad no va a ser abonada, se regularizará situación a la aportación de documento de resolución o liquidación entre la Propiedad y Sodelor. Ambas partes se encuentran a la espera de entrar en proceso jurídico.

Todas las cantidades son sin IVA y con retenciones.

El resumen de facturación y su estado es el siguiente:

En este mes, informe 2021-01 se produce un desvío respecto al informe anterior de +3.839,18 € en los siguientes epígrafes: "Otros trabajos de Obra" de +1.709,18 €; " Estudio topográfico" de +240 € y "Project Monitoring" de +1.890 €. El desvío total a origen es de +1.028.405,93 €.

La previsión total de cierre de la promoción asciende a 8.020.979,94€.

A enero de 2021, la facturación acumulada asciende a 7.497.936,63 € sin IVA y con retenciones aplicadas, de los que 7.256.999,82 € ya están abonados y los **240.936,81 € restantes están pendientes de abono**, todos ellos vencidos.

Todas las cantidades son sin I.V.A. ni retenciones.

El resumen por capítulos del cuadro anterior es el siguiente:

CONCEPTO	TOTAL PRESUPUESTO	DESVÍOS	PREVISIÓN CIERRE	PESO	FACTURACIÓN PARCIAL	FACTURACIÓN ACUMULADO	PENDIENTE FACTURAR	ABONADO	PENDIENTE	
									VENCIDO	SIN VENCER
TOTAL	6.992.574,01	1.028.405,93	8.020.979,94	100,00%	100.245,22	7.497.936,63	523.043,31	7.256.999,82	240.936,81	0,00
GASTOS FINANCIADOS	6.557.319,57	771.483,36	7.328.802,93	91,37%	100.245,22	7.189.384,35	139.416,58	6.975.834,68	213.549,67	0,00
A.- SUELTO	1.715.785,00	87.136,16	1.802.921,16	22,48%	0,00	1.798.586,78	4.334,38	1.798.586,78	0,00	0,00
B.- OBRA (CONSTRUCCIÓN)	3.435.306,95	696.824,56	4.132.131,51	51,52%	84.859,54	4.118.758,56	13.372,95	3.911.120,45	207.638,12	0,00
C.- GASTOS NECESARIOS	602.087,80	10.423,51	612.511,31	7,64%	15.385,68	529.671,10	82.840,21	523.759,55	5.911,55	0,00
HONORARIOS TECNICOS:	266.166,17	-24.078,44	242.087,72	3,02%	240,00	223.212,84	18.874,88	222.472,84	740,00	0,00
LICENCIAS:	159.277,01	-24.967,20	134.309,82	1,67%	0,00	129.586,22	4.723,60	129.360,27	225,95	0,00
SEGUROS:	32.448,69	119,71	32.568,40	0,41%	9.943,91	31.180,07	1.388,33	31.180,07	0,00	0,00
SUMINISTROS:	25.000,00	-11.527,00	13.473,00	0,17%	2.256,77	12.236,93	1.236,07	12.236,93	0,00	0,00
JURIDICOS:	28.026,75	29.546,06	57.572,81	0,72%	0,00	57.572,81	0,00	57.517,21	55,60	0,00
IMPUESTOS:	52.614,88	23.320,38	75.935,26	0,95%	0,00	21.184,73	54.750,53	21.184,73	0,00	0,00
OTROS GASTOS :	38.554,30	18.010,00	56.564,30	0,71%	2.945,00	54.697,50	1.866,79	49.807,50	4.890,00	0,00
E.- GASTOS FINANCIEROS	286.518,67	34.648,85	321.167,52	4,00%	0,00	316.010,14	5.157,38	316.010,14	0,00	0,00
F.- GASTOS DE GESTIÓN	98.066,72	-57.549,73	40.516,99	0,51%	0,00	40.516,99	0,00	40.516,99	0,00	0,00
G.- GASTOS DE LA GESTORA	419.554,44	0,00	419.554,44	5,23%	0,00	385.840,77	33.713,67	385.840,77	0,00	0,00
GASTOS NO FINANCIADOS	435.254,44	256.922,57	692.177,01	8,63%	0,00	308.552,28	383.624,73	281.165,14	27.387,14	0,00
B.- OBRA (CONSTRUCCIÓN)	0,00	272.622,57	272.622,57	3,40%	0,00	272.622,57	0,00	245.235,43	27.387,14	0,00
G.- GASTOS DE LA GESTORA	419.554,44	0,00	419.554,44	5,23%	0,00	35.929,71	383.624,73	35.929,71	0,00	0,00

Todos los importes están referidos a Euros sin I.V.A.

CONCEPTO	TOTAL PRESUPUESTO	DESVÍOS	PREVISIÓN CIERRE
GASTOS DE PROMOCIÓN	6.992.574,01	1.028.405,93	8.020.979,94
VENTAS	6.992.747,17	0,00	6.992.747,17
DIFERENCIA = VENTAS - GASTOS	173,16	-1.028.405,93	-1.028.232,77
DIFERENCIA s/Ventas (%)	0,00%	-14,71%	-14,70%
El porcentaje de ingresos menos gastos sobre ventas es del -14,70%.			

Dado que se trata de una Cooperativa, serán los propios cooperativistas los que deberían realizar aportaciones para equilibrar la diferencia. Se solicita aclaraciones a la Gestora para absorber estos desvíos.

6. DOCUMENTACION APORTADA

CUADRO DOCUMENTACIÓN MONITORIZACIÓN		
Documento	Inf. Inicial	Controles Mensuales
Escríptura de compraventa del terreno		2017-06
Nota Simple del Registro	2017-03	
Proyecto	2017-03	2017-07
Licencia de Obras	2017-03	2017-06
Contrato con la Constructora		2020-05
Presupuesto de Contrata		2020-05
Planning de Obra		2020-05
Contrato con Arquitecto	2017-03	
Contrato con Arquitecto Técnico		2018-01
Contrato con Coordinador de SyS		2017-09
Contratos de compraventa ⁽¹⁾	2017-03	
Listado de compradores ⁽¹⁾	2017-03	2020-08
Contrato con la Gestora	2017-03	2019-09
Contrato OCT	2017-03	
Informes OCT D0		2017-06
Informes OCT D0.1		2018-01
Informes OCT D5.1		2018-02
Informes OCT D5.2		2018-10
Informes OCT D5.3		2019-01
Informes OCT D6		2021-01
Póliza de Seguro Decenal		2021-01
Seguro RC Promotora		2020-06
Seguro RC Constructora		2017-07
Seguro RC Arquitecto		2017-06
Seguro RC Arquitecto Técnico		2017-07
Seguro RC Coordinador SyS	2017-03	
Seguro Todorriesgo Construcción		2020-08
Presupuesto general de la promoción	2017-03	2020-02
(1) o de cooperativistas		
Leyenda		
Documento aportado en el mes en curso		2021-01

En este mes, 2021-01, se ha aportado la siguiente documentación:

- Certificado de Constitución y Vigencia del Seguro decenal de Asefa de 22-12-20.
- Anexo al Informe del OCT D6 de 2-10-20.
- Georreferenciación del edificio.

6.1. Seguro TRC de la constructora IOTE

Se aportó en el informe 2020-07-R el **certificado** de seguro TRC, de fecha 27 de abril de 2020, donde se certifica que la constructora IOTE tiene suscrita con **Plus Ultra Seguros** la póliza de seguro Todo Riesgo de la Construcción **número BIDU008862**, con un **periodo de cobertura** del **27/04/20220 al 27/08/2020** (mantenimiento del 27/08/2020 al 27/08/2021).

La suma asegurada de bienes asciende a **516.836 €**, coincidente con el Presupuesto de Contrata de la obra a ejecutar por IOTE, por lo que cubre los trabajos.

Se aporta Certificado de Plus Ultra seguros de que la póliza esta vigente en construcción desde el 27/4/20 al 27/8/20 y en mantenimiento desde el 27/8/20 hasta el 27/8/21.

Se considera válida.

6.2. Estado de comercialización.

Este mes, 2021-01, la gestora no ha aportado el estado actual de pagos de la cooperativa.

Según la última actualización de la gestora, las ventas previstas ascienden a la cantidad de **7.580.784,46 €** (IVA no incluido).

La gestora informa que existe un desfase en los ingresos de la cooperativa, respecto a los gastos de 100.000,00 € que va a ser cubierto con aportaciones de los miembros cooperativistas, el Consejo Rector ha pedido 150.000,00 € para tener una cierta holgura. Se aprobará en próxima asamblea.

Se han aportado todos los contratos de Adhesión a la Promoción el Granveral, **la promoción estaría según se describe a continuación:**

- | | |
|---|-----------|
| • 39 viviendas adjudicadas | (100,00%) |
| • 39 trasteros adjudicados | (100,00%) |
| • 39 plazas de Garaje Vinculadas adjudicados | (100,00%) |
| • 25 plazas de Garaje no vinculadas adjudicadas a Cooperativistas | (100,00%) |

En el mes, 2020-09, se actualizó las cantidades aportadas por los cooperativistas hasta la fecha ascienden a: **2.278.900,29 €** (IVA no incluido), **las cantidades pendientes de abono ascienden a la cantidad de 5.594.039,78 €.**

El resumen del estado de ventas y abonos es el siguiente:

Nombre	%	Inmueble	VALOR	INCREMENTO	NUERO VALOR	Capital social	Cobrado	TOTAL COBRADO	PENDIENTE COBRO
GOMEZ DE LA LUNA JUSTICIA CARLOS	100,00	VI-P -3º -A	153.857,95	5.651,10 €	162.214,53	3.000,00	34.918,27	37.918,27	124.296,26
		GA-1 -3A	2.705,48						
		GA-2 -M06							
		TR-3A	156.563,43						
GARCIA ARQUERO JUAN PEDRO	50,00	VI-P -9º -D	275.681,60	9.636,90 €	285.318,50	3.000,00	75.191,85	78.191,85	207.126,65
BERMEJO FERNANDEZ MARTA	50,00	GA-1 -G21							
		GA-1 -G20							
		TR-9D							
BERMEJO FERNANDEZ RAUL	50,00	VI-P -9º -A	276.743,60	9.636,90 €	286.380,50	3.000,00	76.253,84	79.253,84	207.126,66
	50,00	GA-1 -G18							
ARADILLAS GUTIERREZ ANA		GA-1 -G19							
		TR-9A							
NARANJO GONZALEZ FRANCISCO JAVIER	50,00	VI-P -B1 -A	216.144,61	7.917,00 €	224.061,61	3.000,00	50.702,79	53.702,79	170.358,82
LOSADA SANCHEZ ANA MARIA	50,00	GA-2 -G25							
		GA-2 -G24							
		TR-0A							
FERNANDEZ DE ARELLANO JUAN RICARDO	50,00	VI-P -4º -C	166.975,03	6.006,00 €	172.981,03	3.000,00	40.865,62	43.865,62	129.115,41
GOMEZ ARROYO MARIA EUGENIA	50,00	GA-2 -G16							
		TR-4C							
SALADO REY MARIA SAGRARIO	50,00	VI-P -1º -C	218.144,20	7.671,30 €	225.815,50	3.000,00	57.881,68	66.803,64	159.011,86
HERNANDO DOMINGUEZ JUAN ANTONIO	50,00	GA-2 -G26					5.921,95		
		GA-2 -G27							
		TR-1C							
DE LA FUENTE SINOVAS PEDRO ENRIQUE	100,00	VI-P -5º -C	178.279,20	6.415,50 €	184.694,70	3.000,00	43.640,10	46.640,10	138.054,60
		GA-1 -M17							
		GA-1 -M16							
		TR-5C							
BALUFO MONTERO GONZALO	50,00	VI-P -B1 -C	251.717,14	9.172,80 €	263.595,42	3.000,00	60.670,03	63.670,03	199.925,39
FERNANDEZ COBO EVA	50,00	GA-2 -G30							
		GA-2 -G31							
		TR-OC	254.422,62						
BALLUFO MONTERO GONZALO	50,00	GJ-2 -B1C	2.705,48				2.705,48	2.705,48	
FERNANDEZ COBO EVA	50,00								
LOPEZ SORIA ALBERTO	50,00	VI-P -1º -D	210.292,21	7.480,20 €	217.772,41	3.000,00	54.154,75	57.154,75	160.617,66
	50,00	GA-2 -G17							
GARCIA GALVES MARIA ELISABET		GA-2 -G18							
		TR-1D							
CHAMPONE ROMAY PATRICIA DESIREE	50,00	VI-P -3º -C	164.467,23	5.896,80 €	170.364,03	3.000,00	40.757,63	43.757,63	126.606,40
BONILLA MENDOZA JUAN DIEGO	50,00	GA-2 -M08							
		TR-3C							
DESIREE ROMAY LEZAMA ANA MARIA	50,00	VI-P -3º -B	164.467,23	5.896,80 €	170.364,03	3.000,00	41.518,05	44.518,05	125.845,98
CHAMPONE PALACIOS OMAR WALTER	50,00	GA-2 -M07							
		TR-3B							
ALONSO MARTINEZ JUAN EMILIO	100,00	VI-P -5º -B	169.895,50	6.415,50 €	184.211,00	3.000,00	51.056,41	54.056,41	130.154,59
		GA-1 -M01	177.795,50						
		TR-5B							
		GA-1 -M02	7.900,00						
CABRERA CORTES NURIA	50,00	VI-P -9º -B	291.232,83	10.346,70 €	301.579,53	3.000,00	76.323,81	79.323,81	222.255,72
	50,00	GA-1 -G23							
PERIBANEZ MARTINEZ DAVID		GA-1 -G22							
		TR-9B							
CARAME SOTO JOSE LUIS	50,00	VI-P -6º -B	178.345,12	6.552,00 €	184.897,12	3.000,00	41.306,22	44.306,22	140.590,90
DOMINGO IBARRA MARIA LUZ	50,00	GA-1 -M04							
		GA-1 -M03							
		TR-6B							
OLIINYK TETIANA	100,00	VI-P -2º -C	182.007,54	6.998,80 €	196.896,34	3.000,00	186.907,35	189.907,35	6.988,99
		GA-1 -G14	7.900,00						
		GA-1 -G13							
		TR-2C	189.907,54						
CARRILLO GARCIA PILAR	50,00	VI-P -2º -A	186.174,62	6.743,10 €	192.917,72	3.000,00	44.957,61	47.957,61	144.960,11
CACERES ARPON ISRAEL	50,00	GA-2 -M20							
		GA-2 -M21							
		TR-2A							

6.3. Acometidas.

Este mes, la gestora no ha actualizado la información al respecto de las acometidas. Hasta la fecha la información es la siguiente:

- **Agua y alcantarillado.** Pendiente concesión licencia por parte del Ayto.
- **Gas.** Ya solicitado el permiso a la delegación de industria.
- **Electricidad.** Esta en Industria y puede estar esta semana.
- **Telefonía.** Esta en Industria y puede estar esta semana.

6.4. Tramitación de Primera Ocupación

Se ha solicitado la LPO el 14 de octubre de 2020. El 23 de octubre concertaron fecha para la visita del técnico municipal a la obra para el 26 de octubre. El 29 de octubre se recibió el requerimiento del técnico municipal. El 27 de noviembre se contestó el requerimiento. Actualmente pendiente de respuesta del Ayuntamiento.

La Licencia de Primera Ocupación en el Ayuntamiento de Madrid está sujeta a la **Ordenanza Municipal De Tramitación De Licencias Urbanísticas (OMTLU)** de fecha **23/12/2004**. BOCM nº 5 de 07/01/2005 y su Modificación por Acuerdo del Pleno de 29/04/2014 (BOCM nº 116 de 17/05/2014).

En ella se especifica como **Documentación necesaria**:

- **Solicitud en formulario normalizado.**
- **Documentación para la conformidad final** (Anexo I, apartado 3.4) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU):
 - Certificado Final de Obras suscrito por la Dirección Facultativa y, cuando reglamentariamente así se exija, visado por el colegio oficial correspondiente o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la administración.
 - Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, acreditación de la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
 - Libro del edificio.
 - Declaración de alteración catastral correspondiente.
- En aquellos casos en que la reglamentación específica lo requiera:
 - Plan de Autoprotección, o en su caso acreditación de que el mismo ha sido presentado ante el órgano competente en la materia.
 - Justificación de la inscripción en el Registro de Instalaciones de Prevención y Extinción contra Incendios de la Comunidad de Madrid.
 - El contrato de mantenimiento de las instalaciones de seguridad contra incendios.
 - Para actividades sometidas al régimen jurídico de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, la documentación indicada en los apartados anteriores deberá ser complementada con la establecida por la Ley y sus normas de desarrollo.
 - Cuando en el documento de Alineación Oficial se determine que se ha de realizar la cesión urbanizada de terrenos destinados a viales o espacios libres, se habrán de aportar además el documento acreditativo o Acta de Cesión en la que se acredite de que dicha cesión ha sido efectivamente materializada.
 - Justificante del pago de la tasa correspondiente.

El **proceso de Tramitación** de dicha licencia es el siguiente:

- Una vez comunicado el fin de obra con la documentación señalada, los servicios municipales practicarán, en el plazo máx. de 1 mes, una inspección final con acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso y a la actividad a la que van a ser destinadas.
- En el supuesto de que la declaración fuera de disconformidad, se notificará al interesado para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales en el plazo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.
- La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para autorizar la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento, que deberá resolverse en el plazo máximo de 1 mes desde el levantamiento del acta de inspección. La misma habilitará, en su caso, para la puesta en funcionamiento de la actividad.
- Transcurridos 2 meses desde la comunicación de la Certificación Final de las Obras debidamente cumplimentadas y el resto de documentación (la del Anexo I, apartado 3.4 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas) sin que se haya realizado la inspección o resuelto expresamente sobre la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento quedará automáticamente concedida por silencio administrativo.
- La Licencia de Primera ocupación y Funcionamiento, en el caso de no haberse acreditado todas las restantes autorizaciones o concesiones administrativas que, en su caso, fueren exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

6.5. Solicitud prórroga licencia de obras

Se aporta este mes solicitud realizada al Ayto. de Madrid, de fecha **27/02/2019** y con nº de entrada 2019/222003, en la cual se comunica al Ayto que las obras llevan un retraso acumulado.

Se deberá aportar la contestación por parte del Ayto.

7. DOCUMENTACIÓN DEL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO

Este mes, se han aportado el anexo al informe D6 de fecha 2-10-20 firmado por D. Francisco de la Barrera Cid sin reservas.

Los informes aportados hasta la fecha son los siguientes:

OCT: ECA Entidad Colaborador de la Administración S.L.U.				
Informe	Descripción	Fecha Prevista	Fecha Emisión	Reservas Técnicas
D0	Informe de Definición de Riesgo. Análisis de Riesgos Técnicos. (Obligatorio)	2-mar.-17	2-mar.-17	NO
D01	Revisión de Proyecto de Estabilidad (Obligatorio)	28-abr.-17	28-abr.-17	NO
D1.1	Unidades de Obras Especiales (Cimentación)	31-may.-17	31-may.-17	NO
D5.1	Informes de ejecución. Cimentación (Obligatorio)	27-feb.-18	27-feb.-18	NO
D5.2	Informes de ejecución. Estructuras (Obligatorio)	1-sep.-18	1-oct.-18	NO
D5.3	Informes de ejecución. Fachadas y Cubiertas (Obligatorio)	30-nov.-18	30-nov.-18	NO
D6	Final de Obras (garantías decenal y trienales)/Anexo D6 Final de obras (garantías decenal y trienales)	30-sep.-20	2-oct.-20	NO
D7	Obra empezada - Incidencias	5-dic.-17	5-dic.-17	
NOTAS:				
Este mes se actualiza la fecha estimada de emisión del informe D6 tras análisis del avance de los trabajos.				
Leyenda				
<i>Documento aportado para el informe actual.</i>		2021-01		

Antes de la entrega del próximo informe se deberá aportar el informe D6 completo.

8. DOCUMENTACIÓN A FACILITAR PARA EL SIGUIENTE INFORME

Para cada informe mensual de seguimiento será necesario aportar la siguiente documentación:

- Certificación de Obra firmada por la Propiedad, la Constructora y la Dirección Facultativa.
- Órdenes de cambio, en su caso, firmadas por las tres partes.
- Facturas de los distintos intervenientes.
- Informes OCT
- Certificado de la propiedad especificando, para cada proveedor, las cantidades facturadas, abonadas y pendientes de pago.
- Certificado de cada proveedor o interveniente, especificando facturas realizadas y cuáles de ellas están abonadas y cuales pendientes de pago.
- Cualquier otro documento necesario, según el caso.

Para el informe final será necesario aportar la siguiente documentación:

- Liquidación con la anterior empresa constructora (Sodelor).
- Acta de asamblea en la que se apruebe la nueva aportación de los socios cooperativistas.
- Acta de Recepción de Obra.
- Certificación 7º firmada por la propiedad.
- Certificación 8º firmada por la propiedad.
- Certificados de Empresas Instaladoras o Libro del Edificio
- Licencia de Primera Ocupación
- Actualización del presupuesto, revisando la estimación del presupuesto de las partidas que ya deberían estar abonadas o que se prevé que ya no se vayan a realizar.
- AFO Acta de Finalización de Obra.
- Declaración de la dirección facultativa (arquitecto) que recoja y/o manifieste, bien la conformidad de las obras de ejecución con lo definido en proyecto, bien cualquier cambio producido en obra que pudiese afectar a la Calificación Energética del edificio.
- Informe del OCT D6 completo.

Madrid, 25 de enero de 2021

Manuel López-Quiroga Rodríguez
En representación de **UVE VALORACIONES, S.L.**

Javier Gimeno del Busto
Arquitecto

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS:

Responsable: **UVE VALORACIONES, S.A.** **Finalidad:** Prestar los servicios solicitados y realizar la gestión contable, fiscal y administrativa, así como enviarle comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y/o servicios. y enviar comunicaciones comerciales. **Legitimación:** Ejecución de un contrato. Interés legítimo del Responsable. **Destinatarios:** No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. **Derechos:** Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, indicados en la información adicional, que puede ejercer enviando un correo electrónico con copia de NIF a nuestra dirección electrónica: comunicacionesrgpd@v-valoraciones.es. **Procedencia:** El propio interesado.

Información adicional: Puede consultar información adicional y detallada sobre Protección de Datos en nuestra página web: www.v-valoraciones.es