ACTA ASAMBLEA QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA DEL 21 de Julio de 2017

Siendo las 11:00 hs. el Sr. Hector Gatto, representante de la Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea con la presencia de 11 fiduciantes que representan 13 unidades, a efectos de dar tratamiento al siguiente Orden del Día:

1. Designación de dos Fiduciantes para firmar el Acta de Asamblea.
2. Informe sobre la escrituración de las unidades y conformación del Consorcio de Propietarios.
3. Informe sobre los Estados Contables al 31 de Mayo de 2017.

En consideración al primer punto son designados por unanimidad el Sr. Ignacio Ygartúa y el Sr. Jorge Cacios para firmar al Acta de la reunión.

Pasando al segundo punto del orden del día, toma la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana, Gerente General de Argencons S.A. quien informa que la demora en el inicio de escrituración de unidades se debió a que el expediente de subdivisión del emprendimiento fue derivado en consulta de ARBA a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT) y esta dependencia solicitó que se le confirmara que no existía obligación de cesión de tierra del emprendimiento para la apertura de calles.
Al respecto, el Ing. Bosio Maturana señala que en el año 1998 la Municipalidad de San Fernando, el CEAMSE y Parque de la Reconquista S.A. (desarrollador de la urbanización Buena Vista), firmaron un Convenio Tripartito fijando pautas fundamentales para el desarrollo de dicha urbanización y que en la cláusula sexta de dicho Convenio dice: "...Las partes de este Convenio declaran que con las compensaciones y las cesiones efectuadas en el presente han satisfecho equitativamente las normas legales y sus respectivos intereses, por lo que no podrán efectuarse en el futuro reclamos de cesiones de tierras en concepto de espacios verdes, usos comunitarios y para trama circulatoria...". No obstante haber puesto al corriente de esto a la Directora de la DPOUyT, Arqta. Ana Fehrmann, la funcionaria tuvo el expediente por más de seis (6) meses, antes de remitirlo a ARBA con la debida conformidad.

A la fecha el plano de subdivisión y los 150 legajos parcelarios, aprobados, se encuentran en la Escribanía Maschwitz - Del Campo. Se estima entonces que en la segunda quincena de Agosto se contará con el Reglamento de propiedad horizontal inscripto, permitiendo la Escrituración de las unidades funcionales del complejo y por otra parte, la constitución del Consorcio.

Una vez producida dicha inscripción:

1. TPyA Fiduciaria informará a la Escribanía las unidades que estén en condiciones de escriturar (que no registren deuda con el Fideicomiso).
2. La Escribanía verificará que no existan deudas de la unidad con la Municipalidad ni con ARBA.
3. Cada Fiduciante recibirá una comunicación de la Escribanía en la que se detallarán:
    - ✓ Gastos de Escrituración
    - ✓ Cuenta Bancaria en la que se deberán depositar los importes mencionados
    - ✓ Fecha de Escrituración

Se aclaró que aquellos fiduciantes que tengan interés en escriturar en primer término, deberán informarlo a TPyA Fiduciaria, vía mail a info@tpyafiduciaria.com.ar.

Luego, se presentó una filmina en la que figura un ejemplo de los gastos de Escrituración de una unidad promedio, que se muestra a continuación:

Ignacio Ygartúa DNI.

Jorge Cacios

Costo de escrituración

(Unidad promedio para el ejemplo, **0,6667%**)
(Monto de adjudicación según Acta de Posesión $ 1.188.637)

Impuesto de Sellos	$ 42.800
Gastos de escrituración	$ 39.500
Honorarios escrituración	$ 32.100
IVA	$ 9.500
Total	$ 123.900

Valores en pesos junio 2017

Sobre el ejemplo mostrado de escrituración, un fiduciante observo que se estaba exponiendo el valor del 100% de impuestos al sello, indico que era un error y según el contrato en el momento de la escrituración cada fiduciante debía aportar solo el 50% de impuestos al sello, ya que el otro 50% era aportado por el fideicomiso según clausula 14.2). A esta observación el Sr Gatto expuso que este importe no había sido recaudado al momento y explico que si bien se habían recaudado fondos para futuras obligaciones este ítem en particular de impuestos al sello no se había incluido. El fiduciante observo esta situación irregular, y solicito que se justifique esta situación y si fuera el caso se cumpla con el procedimiento expuesto en el contrato y el fideicomiso afronte y/o recaude lo necesario para afrontar el pago del impuesto al sello que le correspondiese según clausula.
La Fiduciaria aclaro que sea como sea, el 50% no recaudado debía ser abonado por los fiduciantes junto al otro 50% en la escribanía en el acto de escritura.

Respondiendo a una pregunta de un fiduciante, se aclaró que una vez que se escrituren todas las unidades y se liquide el Fideicomiso, los fondos excedentes de la cuenta corriente de Obra, serán transferidos al Consorcio. Dicha liquidación no requiere una Asamblea de fiduciantes, sino que es automática, una vez que se hayan cancelado todas las deudas, se tramita la baja del CUIT, impuestos, etc.

Ante otra consulta, se aclaró que un plazo razonable para que estén escrituradas todas las unidades debería ser de 6 meses y para completar la información se leyó un párrafo del Acta de toma de posesión firmado por todos los fiduciantes que dice: *"EL BENEFICIARIO conoce y acepta que no se tiene certeza sobre la fecha de dicha escritura y también acepta que su incomparecencia cuando sea citado al efecto constituirá incumplimiento de sus obligaciones que facultará a la Fiduciaria a resolver el Contrato de Fideicomiso a su respecto y a exigir la devolución de la posesión de la unidad entregada con pérdida de las sumas abonadas conforme el artículo CUARTO inciso 4.6 del contrato."*

Con referencia a la conformación del Consorcio, el Ing. Bosio informa que una vez inscripto el Reglamento, quedará en funciones el primer administrador del Conjunto, Jara y Asociados SRL, representado en esta Asamblea por su socio Gerente Luis Alberto Jara, quien procederá a la obtención del CUIT y a la apertura de la cuenta corriente del Consorcio.
A continuación toma la palabra el Sr. Luis Jara y explica cómo se implementará la puesta en marcha del Consorcio, aclarando que solo tendrán participación en las Asambleas de Copropietarios, aquellos beneficiarios que hayan escriturado mientras que, quienes aún no lo hayan hecho, eventualmente podrían participar con voz; pero sin voto. Menciona también que tanto el Intendente como el personal de mantenimiento renunciarán a sus puestos como empleados del Fideicomiso y serán contratados por el Consorcio, manteniendo su antigüedad. A este respecto se aclara que, junto con el último mes de

gastos devengados que deba recaudar la Fiduciaria se pondrán al cobro los sueldos, aguinaldo proporcional, vacaciones no gozadas y todos los items incluidos en la liquidación final de ambos empleados. Así tendrán siempre los sueldos al día.

Pasando al tercer y último punto del orden del día, referido a los Estados Contables, fueron aprobados por unanimidad.

Siendo las 12:20 hs. y sin más temas que tratar, se da por concluida la Asamblea.

Concluida la asamblea y antes de retirarse, un fiduciante manifiesta que las obras realizadas por la constructora en relación a las inundaciones en los sectores comunes y jardines, luego del informe del agrimensor, fueron solo en una mitad del terreno. A vista de cualquiera no son suficientes para resolver el problema de drenaje que aún persiste e inunda de barro todo el sector piletas y deck cada vez que llueve al no drenar correctamente.