

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DEL FIDEICOMISO LACROZE 1955**DEL 29 DE MAYO DE 2024**

Siendo las 11:00 hs. el Sr. Hector Gatto, representante de la Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea en segunda convocatoria, con presencia, por si o mediante representante, de 31 fiduciantes que representan 36 votos sobre un total de 60, conforme el siguiente detalle:

Fiduciante	UF	Votos
Argencons S.A - CRIBA	4	4
Eduardo Essayag - Marcos Dana - Isaac Dana - Betina Feldman - Valeria Feldman -Jaime Labaton - Roxana Viola	4	4
Saul Marcos Morer - Aida Sara Myszkin	2	2
Adolfo Dabbah - José Silvio Shatal - Moises Fabian Dabbah - Mario Armando Szwarc	1	1
Alberto Enrique Scheimberg	1	1
Alicia Liliana Amor	1	1
Argencons S.A.	1	1
Carrillo Mario José	1	1
Cecilia Salem	1	1
Damian Ariel Romano	1	1
Diego Maffeo	1	1
Diego Mauricio Saul	1	1
El Ebro S.A	1	1
Esteban Corrales - M. Gabriela Corrales - Julieta Alejandra Corrales	1	1
Florencia Victoria Bendayan	1	1
Jose Alfredo Meana	1	1
Jose Luis Micha	1	1
Juan Carlos Fernandez de Avila - Mayra Yelittza Sabogal Sanchez	1	1
Jung Han Chu	1	1
Leonardo Ariel Tisera	1	1
Marcelo Eduardo Hetenyi - Mariana Lopez	1	1
Margarita Leticia Sued Dayan - Nicolas Jacobo Chame	1	1
Martin Szurman	1	1
Miguel Vaserman	1	1
Nicolás Genijovich - Tamara Yerusalmi	1	1
Nicole Daniela Champagner	1	1
Pablo Ariel Melman - Angela Natalia Hasbani	1	1
Rodrigo Alberto Baredes - Stephanie Orit Bron	1	1
Silvina Susana Torino	1	1
	36	36

El Sr. Hector Gatto informa el orden del día:

1. Designación de dos Fiduciantes para firmar el Acta de la Asamblea.
2. Informe actualizado sobre el estado del emprendimiento, a cargo de la Desarrolladora.
3. Presentación del balance del ejercicio cerrado el 31/12/2023

Para dar cumplimiento al primer punto, son designados por unanimidad los Sres. Federico Gonzalez Parra y Mario Carrillo.

A continuación, se muestra un video donde puede observarse el estado de la obra, ya en su etapa final.

Pasando al segundo punto del orden del día, el Ing. Carlos Bosio Maturana, Gerente General de Argencons, expone la evolución general tanto del índice CAC como del dólar MEP, desde junio 2020 a la fecha. Dado que el incremento de este último estuvo muy por debajo del crecimiento del índice publicado por la Cámara Argentina de la Construcción, esto determina un fuerte encarecimiento en dólares del costo de la construcción.

Luego explica cómo impactó la situación antes detallada, en el Quartier Lacroze, en los últimos doce meses. Según el Anexo de costos del contrato de Fideicomiso Q. Lacroze, en aquel momento el costo estimado para los Fiduciantes "B" era 2.575 u\$s / mt². Haciendo el mismo cálculo con el tipo de cambio de cada fecha de recaudación de las cuotas, el costo pasa a ser 3.600 u\$s / mt². Por último, si a la fecha se calculara la estimación de costos para lanzar la suscripción del Fideicomiso hoy, el valor sería 5.100 u\$s / mt² si se calcula con los importes a la fecha. Este cálculo permite dimensionar la magnitud de la modificación de los valores, por causa de estas variables externas.

Luego se presenta un detalle de las 24 cuotas establecidas por contrato, que en la práctica y redistribuidas pasaron a ser 26, equivalentes al 100% estimado, siendo la última solicitud en el mes de febrero 2024. Luego, se muestra el detalle de las dos cuotas extra puestas al cobro en los meses de abril (al 100% de una cuota promedio) y mayo (al 125% de una cuota promedio). De esto resulta, que el desvío respecto a lo estimado originalmente en el contrato, alcanza el 7,6%:

Monto de una cuota básica	\$67.375.938
Monto de 2,25 cuotas básicas	\$151.595.861
Incremento referido al total estimado Anexo 3	7,6%

El Ing. Bosio Maturana, comenta a continuación cuáles fueron los principales motivos del mencionado incremento:

- El proyecto tiene una cantidad de productos importados (griferías, vidrios, placas, etc.) y durante mucho tiempo, hubo proveedores que no obtenían con el permiso de importación.
- Conseguido el permiso, no contaban con fecha de pago por el BCRA, por lo tanto, tenían los productos; pero no podían presupuestarlos.
- Se hicieron varias mejoras al proyecto tales como, por ejemplo, la colocación de placas de porcelanato negro (procedencia España), en todas las fachadas del edificio.

- Para evitar inconvenientes con los padres del colegio lindante con la obra, que querían presentar un recurso de amparo por temor a la caída del contra peso de la grúa torre sobre el patio del colegio (probable paralización de la obra), se acordó no trabajar con la grúa en determinados horarios, lo cual no obstante produjo demoras en el ritmo de los trabajos.
- Por último, hay una diferencia acumulada a lo largo de la obra, dado que las cuotas puestas al cobro se ajustaban con un índice de dos meses anteriores a la fecha del cobro de la misma, mientras que los proveedores hacían sus ajustes con el índice correspondiente al mes anterior a la fecha de pago.

Frente a la consulta de un fiduciante sobre los próximos conceptos a abonar, se comenta que queda: el importe de equipamiento de áreas comunes, que no superaría el 2,5% del costo de las unidades, el impuesto a los Bienes personales, como cada año y la cuota posesión que incluye: gastos de funcionamiento del edificio (equivalentes a lo que posteriormente serán 4 o 5 meses de expensas), Ingresos Brutos (2% sobre el costo de la unidad) y sellos (que recauda la escribanía).

Respecto a la fecha de finalización de la obra, se ha determinado con la Empresa Constructora el próximo 31 de Agosto.

A fin de compensar esta demora y sabiendo que todas las unidades deben completarse, con muebles de cocina, pisos secos, interiores de placards, etc. (con tiempos de fabricación en talleres externos a la obra y plazos que en general son de 60 días como mínimo), se decidió establecer un sistema de visita de las unidades a fin de que puedan tomar medidas y comenzar las contrataciones de los trabajos que deberá hacer cada fiduciante en su unidad. Se los podrá recibir con hasta 4 acompañantes, previo turno solicitado según las instrucciones enviadas por mail.

Ante la consulta de algunos fiduciantes, se aclara que las unidades son revisadas por Profesionales de Argencons, previo a las entregas, asegurando que las mismas se encuentren en condiciones. Luego, al momento de la entrega de las llaves, se hace una nueva revisión de la unidad en compañía del fiduciante tomando nota de los eventuales vicios aparentes que pudiera subsistir.

Por último, cada fiduciante podrá solicitar su conexión a la empresa Edenor, una vez que tenga el Acta de posesión.

Pasando al tercer punto del orden del día, se pone a consideración el Balance del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2023. Sin haber consultas al respecto, se aprueba por unanimidad y frente al pedido de un fiduciante sobre la apertura de las cuentas contables, se informa que le será enviada.

Sin más temas que tratar y siendo las 12:25 hs. se da por finalizada la Asamblea.