

ACTA ASAMBLEA FIDEICOMISO QUARTIER DEL POLO del 15 de Noviembre de 2013

Siendo las 11:00 hs toma la palabra el Sr. Diego Caride, presidente de TPyA Fiduciaria y con la presencia de 35 fiduciantes que representan 86 unidades, da comienzo a la Asamblea.

Para cumplimentar el primer punto del orden del día son designados por unanimidad el Sr. Jon Uriarte en representación de la Srta. María Nerea Teresita del Niño Jesús Uriarte, Srta. Carmen García Mansilla en nombre de Delfino Llobet SRL y el Sr. Martín Parlato, quienes firmarán el Acta de la presente reunión.

A continuación toma la palabra el Sr. Carlos Bosio, para referirse al punto Nº 2 del Orden del día. Presenta el siguiente cuadro, que muestra los valores ya pagados por el Fideicomiso y su comparación con la estimación original.

INFORME ECONOMICO AL 31/10/2013			
Valores Base Junio de 2010	1u\$s = 3.93 \$	Estimación	Pagado al 31/10/2013
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN		USD 13.500.000	USD 13.482.651
GASTOS DE TRANSF. DE TIERRA, OTROS GS.		USD 800.000	USD 964.774
HONORARIOS		USD 3.948.400	USD 3.948.421
IMPUESTOS		USD 4.171.600	USD 4.404.922
SUBTOTAL		USD 22.420.000	USD 22.800.768
MAYORES COSTOS(Inflación IVA Incluido)			USD 4.483.848
MEJORAS Y ADICIONALES (Con IVA)		(0.5 %)	USD 690.451
DIFERENCIA DE CAMBIO			-USD 2.004.275
TOTAL COSTOS EN DOLARES (oficial) AL 31/10/2013			USD 25.970.792

En base a estos números el costo promedio del m2 propio resulta u\$s 2.840.

Si analizamos la evolución financiera del Fideicomiso al 14 de Noviembre del corriente año, tenemos los siguientes valores:

INFORME FINANCIERO AL 14/11/2013			
SALDO BANCARIO (Cuenta OBRA)	\$	2.770.137	
INGRESOS PENDIENTES	\$	80.762	
TOTAL	\$	2.850.899	
EGRESOS PENDIENTES			
MEDIANERIA (Consorcio Rep. Eslovenia 1922)	\$	150.000	
HONORARIOS (Escribanía; Subdivisión PH; etc.)	\$	404.216	
IMPUESTO	\$	1.185.639	
OTROS	\$	100.000	
TOTAL EGRESOS PENDIENTES	\$	1.839.855	
DIFERENCIA	\$	1.011.044	

Se estima que la subdivisión estará terminada en Diciembre de 2013 por lo tanto el Escribano podrá escriturar a partir de Enero próximo y entonces se podrá constituir el consorcio. Aquellos fiduciantes que tengan necesidad de escriturar en el primer grupo deberán comunicárselo a la Fiduciaria.

Aquellos fiduciantes que no hubiesen tomado posesión al 31 de Diciembre de 2013, deberán pagar los intereses correspondientes a los anticipos de GMP (Ganancia Mínima Presunta) y Bienes Personales.

Pasando al tercer punto del orden de día, se informó que aún no se ha firmado el Acta de recepción definitiva de la Obra.

Con referencia a los hornos SMEG, elemento en el cual se han verificado algunos problemas, se comentó que son reemplazados por unidades nuevas. Un fiduciante manifestó que en su caso, se lo han cambiado seis veces, por inconvenientes varios, con lo cual ponía en tela de juicio que se tratase de una buena marca. En ese momento el Arq. Luis Camps, manifestó que lamentablemente se trata de un problema de calidad que se registra hoy en el mercado argentino. De hecho, los edificios Quartier ya son 17 y en la mayoría los hornos son SMEG y han funcionado bien.

Ante un reclamo de un fiduciante que manifestó que el durlock de su unidad aún presenta imperfecciones, a pesar de sus numerosos reclamos; el Arq. Camps responde que los vicios deberán ser solucionados y se comprometió a tomar contacto con la empresa constructora (Obras y Sistemas SRL) y a informar a los 7 días, la respuesta de dicha empresa acerca del aumento de personal.

Otro fiduciante planteó que, a su criterio, el equipamiento instalado en el SUM no corresponde al uso proyectado originalmente. El Arq. Prati (Argencons) manifestó que este tema está solucionado desde fines de septiembre, cuando se implementó la posibilidad de alquiler del SUM para uso exclusivo y en los momentos en que el SUM no está reservado queda a disposición de todos los ocupantes de ambos edificios. Cuando esté constituido el consorcio de copropietarios, podrán decidir si modifican el equipamiento actual.

Un fiduciante solicitó que se aumente la cantidad de personal de la constructora para solucionar los problemas que se van verificando con la puesta en marcha del complejo.

Otros dos temas por los que mostraron preocupación los fiduciantes, son Seguridad y Valet Parking. El Ing. Carlos Bosio explica que la empresa contratada tiene antecedentes de prestar satisfactoriamente servicio en Conjuntos de tamaño similar y que el promedio de gente ocupada en esta actividad es de 2,5 por día. Si se optase por una empresa más chica, tal vez se lograría un ahorro de un 20%. Los Fiduciantes coinciden en la conveniencia de cambiar la empresa de seguridad, por lo que en la semana próxima el administrador Antonio Armata procederá a ponerse en contacto con la empresa Lusson Seguridad.

Respecto al Valet Parking, se recuerda que, tal como se ha previsto en el reglamento del Conjunto, el sistema está a disposición de todas las cocheras, sean fijas o no. Esto permite que se las pueda alquilar a personas que vivan fuera del edificio (quienes no ingresan al complejo) Este servicio puede ser prestado por personal tercerizado o propio y a esta altura no se recomienda tomar personal propio porque pasaría dentro de muy poco a depender del consorcio.

Ante la consulta de un fiduciante sobre la factibilidad de hacer una auditoría externa sobre la Obra, el Sr. Caride explica que no, porque al no estar contemplado en el orden del día no puede votarse su aprobación. Eso lo puede decidir el consorcio de copropietarios cuando se conforme.

Pasando al último punto del orden del día, se presentan los Estados Contables, que son aprobados por unanimidad.

Sin más temas que tratar y siendo las 12:55 hs. se da por cumplida la Asamblea.