

ACTA ASAMBLEA FIDEICOMISO QUARTIER DEL POLO del 27 de Noviembre de 2012

Siendo las 11:00 hs comienza la reunión (en 2º llamado) tomando la palabra el Sr. Diego Caride, presidente de TPyA Fiduciaria y con la presencia de 20 fiduciantes que representan 24 unidades, dando así cumplimiento a lo establecido en la clausula Decimo Tercera, punto 13.2 del Contrato del Fideicomiso, referente al Quorum de las Asambleas. El Orden del Día es el siguiente:

1. Designación de dos Fiduciantes presentes para firmar el acta de la reunión.
2. Informe del Desarrollador sobre el grado de avance de la obra.
3. Informe de los estados contables al 31 de Octubre de 2012 .

Para cumplimentar el primer punto del orden del día son designados por unanimidad los Sres. Raúl Doporto y Ramiro Serial de la Torre, que firmarán el Acta de la Asamblea.

A continuación toma la palabra el Sr. Carlos Bosio, Gerente General de Argencons, para referirse al punto Nº 2 del Orden del día. En primer término se proyecta un video que muestra los avances del complejo y se hace mención a que el mismo recibió el premio al Emprendimiento Urbanístico del Año 2012 otorgado por FIABCI (Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarias)

Luego, se presenta el siguiente cuadro, que muestra los valores ya pagados y su comparación con la estimación original.

ESTIMACION DE COSTOS / PAGADOS AL 30/11/2012				
Valores base Junio de 2010 Tasa = 3,53 %				
		Estimación		Pagado
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	U\$S	13.500.000	U\$S	12.959.107
GASTOS DE TRANSF. DE TIERRA, OTROS GS.	U\$S	800.000	U\$S	788.061
HONORARIOS	U\$S	3.948.000	U\$S	3.936.264
IMPUESTOS	U\$S	4.171.000	U\$S	3.255.476
SUB TOTAL	U\$S	22.420.000	U\$S	21.038.908
MAYORES COSTOS (Inflación IVA incluida)			U\$S	4.143.736
Mejoras y Adicionales (Con IVA)			U\$S	478.188
Diferencia de cambio			U\$S	-1.257.487
TOTAL			U\$S	24.403.345

A continuación y como es habitual, se presenta la Planilla de Simulación (disponible en la página web), en la que aparece el costo total proyectado del emprendimiento. Allí se observa que prácticamente no se han registrado diferencias en los costos estimados el año pasado, manteniéndose un valor promedio por metro cuadrado de u\$S 2.891.

El Ing. Bosio menciona que la empresa constructora, Obras y Sistemas, ha solicitado la reconsideración de la retribución en dólares que le corresponde por contrato (12,5% del total). A solicitud de un

fiduciante, se procede a la lectura de la cláusula contractual (transcripta a continuación) referida a este tema.

“SEXTA - ANTICIPOS Y REDETERMINACIÓN DEL PRECIO: (....)

a) El 12,50%, esto es \$ 240.232,50 (pesos doscientos cuarenta mil doscientos treinta y dos con cincuenta centavos) queda fijo en dólares estadounidenses, considerándose a ese efecto una cotización de U\$S 1: \$ 3,93 que arroja U\$S 61 .127,86 (dólares estadounidenses sesenta y un mil ciento veintisiete con ochenta y seis centavos) -. Este importe deberá ser abonado en la moneda indicada o en el caso de ser ello imposible, por razones ajenas al COMITENTE, en su equivalente en pesos, al tipo de cambio vendedor en el mercado libre de cambios según publicación del Diario Ámbito Financiero o, en su defecto, en el sitio de la web "Dólarhoy. Com" correspondiente al cierre del día anterior al pago.”

Al respecto, se aclaró que no se están realizando negociaciones.

Otro tema que se está vigilando atentamente es el cumplimiento por parte de Edenor de su compromiso de finalizar con los trabajos de conexión en la fecha prevista (7 de Febrero de 2013). En Octubre pasado se le anticiparon a dicha empresa \$270.000.- para financiar dichos trabajos.

Dado que el grado de avance de la obra es del 95%, se estima que la entrega de las unidades se hará a partir de febrero próximo. La toma de posesión se instrumentará a través de una Escritura Pública.

Con respecto a los pagos que deberán afrontar los fiduciarios, se informó lo siguiente:

- 1) En el mes de Diciembre próximo deberán abonar el importe que corresponda a cada unidad en concepto de equipamiento y la parte proporcional del pago ya realizado a Edenor. Se aclaró que si bien estaba previsto que el equipamiento iba a significar un 2% del costo total, como dicha estimación estaba realizada en dólares, terminará resultando algo superior, aunque no llegará al 2,5%
- 2) Antes de la toma de posesión deberán pagar los importes correspondientes a: Bienes personales, gastos de puesta en funcionamiento del complejo y sellado.

Se solicitó que todos los importes sean comunicados antes del 15 de Diciembre.

A continuación se adjunta detalle de los costos estimados de equipamiento:

RUBRO	\$
Sistema de CCTV	396164
Sistema WI FI	
Sistema de telefonía interna	
Sistema de detección de incendio	
Sistema de control de acceso vehicular	
Sauna	48875
A/A° administr. / Vigilancia	20700
Artefactos de iluminación	428375
Caldera pileta exterior	40250
Piso de gimnasio - polimero 77 m2	102533
Alfombras Microcine / Sala reuniones 82 m2	
Empapelados palier / masajes 1120 m2	
Jardinería plantado y césped	144000
Equipamiento Mobiliario / Gimnasio	1082000
TOTAL EQUIPAMIENTO Y DECORACION MAS IVA	
\$ 2.262.897	

Por último se comentó que si la toma de posesión y la Escritura de las unidades, ocurriesen dentro del mismo ejercicio 2013 el Escribano estaría obligado a retener el 3% del Impuesto a las Ganancias. Por lo tanto la Escrituración se realizará en el 2014 para evitar dicha retención.

Para aquellos fiduciantes que estén interesados en el alquiler temporario de sus unidades, está previsto que la empresa Fën Hoteles haga una presentación de su propuesta. Al respecto, un fiduciante comentó que él entendía que este sistema de alquiler se aplicaría sólo a las unidades del edificio Apart, lo cual quedó confirmado posteriormente.

Por último, se puso a consideración de los presentes los estados contables, al 30 de Septiembre de 2012 y los mismos fueron aprobados por unanimidad.

Siendo las 11:55 hs. y no habiendo más temas que tratar se da por cumplida la Asamblea.