

ACTA ASAMBLEA QUARTIER MADERO URBANO DEL 19 DE MARZO DE 2015

Siendo las 11:00 hs. el Sr. Diego Caride, presidente de la Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea con la presencia de 30 fiduciantes que representan 51 votos, a efectos de dar tratamiento al siguiente Orden del Día:

- 1. Designación de dos Fiduciantes presentes para firmar el acta de la reunión.
- 2. Informe del Desarrollador sobre el grado de avance de los trabajos.
- 3. Informe de los estados contables al 31/01/2015.

En primer término son designadas por unanimidad las Srtas. Paola Di Buccio y Gabriela Wilson para firmar el Acta de la reunión.

A continuación, toma la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana, Gerente General de Argencons S.A. quien presenta un video en el que se puede apreciar el estado de avance de las obras.

Pasando al análisis económico, se presenta un cuadro que muestra los costos estimados, los efectivamente pagados al 31-01-15 y el saldo que resta pagar. De allí surge que a la fecha se ha pagado el 83% de los valores básicos presupuestados.

En segundo término, se proyectaron dos gráficos que muestran, la evolución de mano de obra, materiales e índice general de la Cámara Argentina de la Construcción, que representa un incremento del 125% desde la fecha base de contrato (Octubre 2011) y la variación registrada del dólar desde la misma fecha.

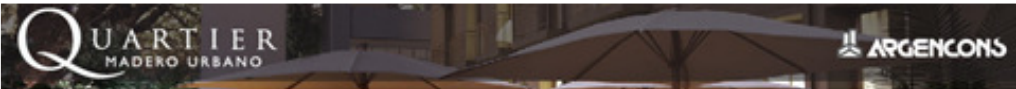
Luego se proyectó la siguiente filmina, en la cual se muestran los mismos valores antes mencionados, a los que se adicionan los mayores costos:

QUARTIER MADERO URBANO ARGENCONS			
Costo estimado, y pagado al 31 Enero 2015 - Parte Pesos (II)			
	ESTIMACION	Pagado al 31/01/2015	SALDO
GASTOS ESCRITURA TIERRA	\$ 191.250	\$ 114.837	\$ -
CONSTRUCCION	\$ 110.078.706	\$ 93.653.937	\$ 16.424.769
HONORARIOS	\$ 9.134.193	\$ 7.902.023	\$ 1.232.170
IMPUESTOS Y VARIOS	\$ 25.299.354	\$ 18.177.272	\$ 7.122.082
TOTAL	\$ 144.703.503	\$ 119.848.069	\$ 24.779.021
AJUSTE CAC (Inflación con IVA)		\$ 72.296.650	\$ 27.341.474
EDESUR		\$ 496.065	\$ -
MEJORAS AL PROYECTO Y ADICIONALES (con IVA)		\$ 1.654.245	\$ 4.090.788
TOTAL PESOS (Ajustes inflación hasta el 31/01/2015)		\$ 194.295.029	\$ 56.211.283

Del análisis de los datos de la filmina surge que, faltando poco para finalizar el proyecto, se ha cumplido con el costo cierto previsto al iniciarse el Fideicomiso, con un único incremento por mejoras y adicionales al proyecto, que en valores básicos representa un 1,61 % (uno coma sesenta y uno por ciento).

Tomando como ejemplo la misma unidad analizada en la Asamblea anterior, Tipo I Central Piso 12, se proyectan los valores tanto de la estimación inicial como de lo invertido a la fecha y el saldo previsto a invertir desde este momento hasta finalizar la obra. Allí se pudo apreciar que el costo que originalmente estaba previsto en 3.009 u\$s/m2 pasaría a ser, según las estimaciones actuales, de 2.285 u\$s/m2.

A continuación se proyecta el siguiente cuadro, que muestra los saldos a aportar:

	
Saldo a aportar, previsto a partir del 1º Febrero 2015	
(Actualización hasta 31/01/2015)	
Saldo a pagar	(\$ 56.211.283)
Fondo Operativo	(\$ 1.800.000)
Subtotal	(\$ 58.011.283)
Saldo Banco al 31/01/2015	\$ 3.880.000
Morosos	\$ 2.197.000
Cuotas FEB - MAR	\$ 15.488.762
Subtotal	(\$ 36.445.521)
Tres medias cuotas pendientes	\$ 14.052.329
Diferencia a integrar	(\$ 22.393.192)
Monto a ser recaudado en el periodo Abril/Agosto \$ 36.445.521	
Ej. Unidad 0,3916% son 5 cuotas por \$ 28.544,-	

Notas:

- El primer importe es el que resulta del cuadro anterior
- Fondo operativo: es el monto previsto para mantener como reserva una vez finalizada la obra y hasta el cierre del Fideicomiso. Si bien históricamente este importe era equivalente a una cuota mensual, se ha ido disminuyendo a fin de no inmovilizar una mayor cantidad de fondos.
- De este parcial a integrar se le restan el saldo bancario al 31/01/15, los importes morosos y las cuotas de Febrero y Marzo (ya cobradas)
- Resuelta entonces que el importe que falta aportar por los fiduciantes asciende a \$ 36.445.521 aclarando que dentro de ese valor se computan las tres medias cuotas pendientes de cobro de los meses Diciembre de 13 y Enero y Febrero de 2014.

Luego se detalló cómo se origina la composición de los \$ 22.393.182 que figuran en el cuadro anterior:

- a) Edesur: \$ 496.065.- Corresponde al monto solicitado por la empresa para efectuar la conexión eléctrica, que será devuelto más adelante a los propietarios a través de la provisión de energía de los espacios comunes.
- b) Mejoras y adicionales (con CAC e IVA): \$ 5.745.033.- Esta diferencia se origina en una serie de factores que han incidido a lo largo de la obra, tales como: inconvenientes en la etapa de excavación y pilotaje, recálculo de la estructura de soporte, reubicación de la sala de medidores, mejora de la altura del cielorraso, etc.
- c) Diferencias de actualización CAC entre los pagos y las recaudaciones (a la fecha y futuras): \$ 16.152.094.- Se originan básicamente en que los fiduciantes pagan sus cuotas actualizadas por CAC con el último índice conocido, o sea, el que corresponde a 60 días atrás. Mientras que, por contrato está definido que tanto los honorarios como las facturas de la empresa Constructora, se actualizan hasta la fecha de su efectivización.

Se ha previsto que el pago del monto que falta recaudar se hará en cinco cuotas mensuales y consecutivas con vencimiento la primera de ellas, en Abril de 2015. Aclarando que los importes mencionados serán actualizados por CAC Base Enero 2015.

Con referencia a la fecha de finalización de la obra, se informó:

- Habiéndose realizado una evaluación final de las solicitudes y correspondientes elementos respaldatorios, presentados por la empresa constructora, la entrega de las unidades podrá iniciarse a partir del 20 de Septiembre. Los dos factores que han influido mayormente en la extensión del plazo han sido: a) Carpintería de aluminio: por razones de corte de energía no han podido cumplir con los plazos preestablecidos, los procesos de anodizado, así como los de corte y ensamblado de perfilierías. b) Ascensores: debido a demoras en los trámites de ingreso en Aduana, los equipos que debían llegar a la obra a mediados del año pasado, recién pudieron hacerlo durante el mes de noviembre.
- La extensión en el plazo de entrega no significa mayores costos administrativos para los fiduciantes porque el importe de los honorarios están fijados por contrato y no son modificados.

Por su parte el Sr. Diego Caride informa que:

En el mes de Septiembre, previo a la toma de posesión de las unidades, los fiduciantes deberán aportar los fondos necesarios para el equipamiento de los espacios comunes y también los gastos de funcionamiento del edificio, equivalentes a cinco meses. Por otra parte, deberán abonar el impuesto de sellos en la Escribanía (3,6% del total aportado)

El Fideicomiso sigue vigente hasta que se escriture el 100% de las unidades. Quienes no cumplan con la toma de posesión en término, deberán hacerse cargo de los impuestos, tasas y demás gastos que se originen en cabeza del Fideicomiso.

Con respecto a la posibilidad de alquileres temporarios, el Lic. Carlos Spina comentó:

Se está gestionando el armado de un Pool Hotelero y cuando se acerque la fecha de la posesión se llevará a cabo una reunión informativa.

A continuación Diego Caride, explica la situación de mora que presenta el Fideicomiso, mencionando que resulta muy razonable para un emprendimiento de estas características.

También mencionó que en el mes de Abril la Fiduciaria recaudará el importe correspondiente al impuesto Bienes Personales 2014.

Pasando al último punto del Orden del Día, los Estados Contables fueron aprobados por unanimidad.

Siendo las 12:50 hs. y sin más temas que tratar, se da por concluida la Asamblea.