

ACTA ASAMBLEA QUARTIER MADERO URBANO DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Siendo las 11:00 hs. el Sr. Hector Gatto, representante de la Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea con la presencia de 83 fiduciantes que representan 121 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. Entrega de posesión de las unidades.
4. Información sobre las gestiones respecto al pool hotelero.
5. Informe de los estados contables al 30/06/2015.

En primer término son designadas por unanimidad la Srta. Flavia Barraud y el Sr. Jorge Tredice 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. Este video puede verse en youtube con el link <https://www.youtube.com/watch?v=rMWjULnZhaY>

Pasando al análisis económico, se presenta un cuadro que muestra los costos estimados, los efectivamente pagados al 31-08-15 y el saldo que resta pagar. De allí surge que a esa fecha se ha pagado el 95,12% de los valores básicos presupuestados.

En segundo término, se proyectan dos gráficos que muestran, la evolución de mano de obra, materiales e índice general de la Cámara Argentina de la Construcción desde Octubre 2011 hasta Agosto 2015 y la variación registrada del dólar en el mismo período.

Luego se proyecta la siguiente filmina, en la cual se muestran los mismos valores antes mencionados, a los que se adicionan los mayores costos, las mejoras al proyecto e importes pagados a Edesur:



Costo estimado, y pagado al 31 Agosto 2015 - Parte Pesos (II)

	ESTIMACION	Pagado al 31/08/2015	SALDO
GASTOS ESCRITURA TIERRA	\$ 191.250	\$ 114.837	\$ 76.413
CONSTRUCCION	\$ 110.078.706	\$ 106.080.381	\$ 3.998.325
HONORARIOS	\$ 9.134.193	\$ 9.003.082	\$ 131.111
IMPUESTOS Y VARIOS	\$ 25.299.354	\$ 22.438.721	\$ 2.860.633
TOTAL	\$ 144.703.503	\$ 137.637.021	\$ 7.066.482
MAYORES COSTOS (Ajuste por Inflación con IVA)		\$ 95.468.770	\$ 7.969.229
EDESUR		\$ 496.065	\$ -
MEJORAS AL PROYECTO Y ADICIONALES (con IVA)		\$ 3.830.352	\$ 1.914.681
TOTAL PESOS (Ajustes inflación hasta el 31/08/2015)		\$ 237.432.208	\$ 16.950.392

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 al 31/08/15 y el saldo previsto a invertir desde este momento hasta finalizar la obra. Allí se puede apreciar que

el costo que originalmente estaba previsto en 3.009 u\$s/m² pasaría a ser, según las estimaciones actuales, de 2.284 u\$s/m².

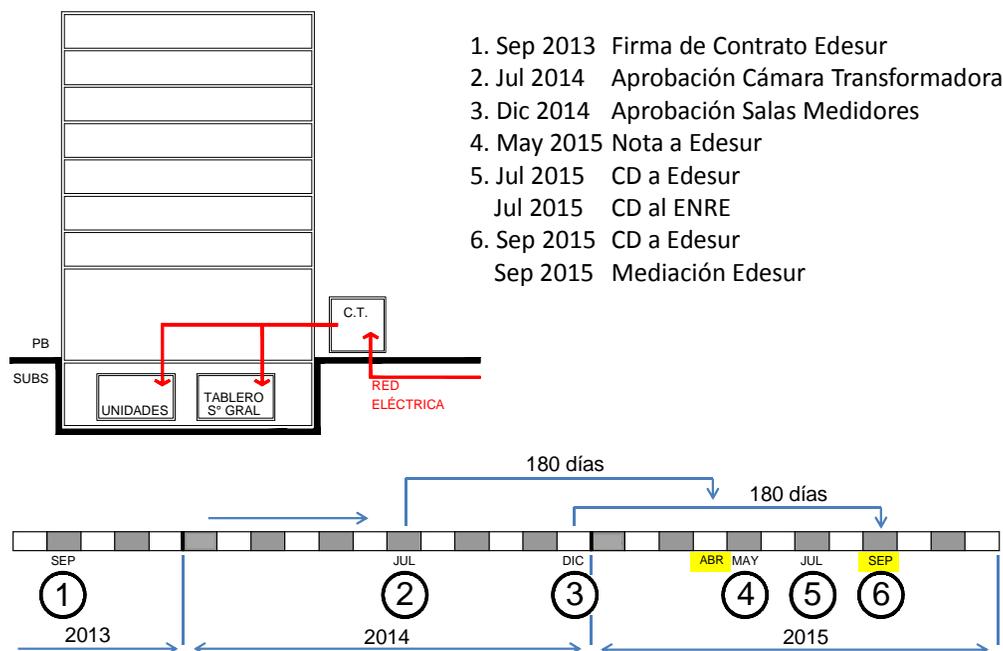
El Ing. Bosio Maturana, informa que el edificio está listo para dar comienzo a las posesiones, en el próximo mes de Octubre. Sin embargo, existe una fuerte limitante a raíz de que la empresa EDESUR no ha provisto el transformador y por ende no ha conectado el edificio a su red eléctrica.

El atraso del conexionado eléctrico empezó a conocerse cuando en el mes de mayo pasado se reclamó a EDESUR, y esta argumentó con un cambio de criterio en el cómputo de los 180 días hábiles establecidos en el contrato firmado. En lugar de iniciarlo a partir de la aprobación de las obras civiles de la cámara transformadora (como siempre se hizo), tomó como referencia la aprobación de las salas de medidores. Esto llevó el límite del plazo al pasado 8 de septiembre, plazo que EDESUR tampoco cumplió. Ante el reclamo por la falta de conexión, EDESUR informó que nuestro edificio se encuentra dentro de un grupo de obras para las cuales EDESUR se ha comprometido ante el ente regulador ENRE, a conectarlos antes de fin de año.

Se procedió entonces a comunicar fehacientemente a EDESUR de su incumplimiento, y ya se ha iniciado el proceso de mediación, previo a iniciar la demanda correspondiente.



EDESUR



Al presente se dispone entonces solamente de “luz de obra”. Habiendo ocurrido algo similar en oportunidad de la finalización de Quartier San Telmo (6 meses de atraso en la conexión del servicio eléctrico), se ha estimado conveniente iniciar la entrega de unidades, aunque no podrán ser habitadas hasta que EDESUR conecte la energía eléctrica. Se analiza el tema entre los presentes y se concluye en la conveniencia de que aquellos que quieran tomar posesión podrán hacerlo y quienes no, postergarán el acto hasta cuando se disponga de servicio eléctrico definitivo en el edificio.

A aquellos que tomen posesión de su unidad, se les suministrará luz de obra para la recepción de la misma (verificación de aire acondicionado, termotanque y hornallas), y luego estarán en condiciones de que la empresa constructora realice las correcciones u observaciones señaladas durante la entrega, pudiendo también realizar el equipamiento y mudanza. No podrán habitar la unidad hasta contar con servicio eléctrico definitivo.

Durante el tiempo que haya que abastecerse solo con la luz de obra y hasta tanto se regularice la situación, se economizará al máximo el gasto de funcionamiento del edificio. Así por ejemplo no se habilitarán los subsuelos de cocheras, ni la Casona Spa. Se utilizará solamente el ascensor de servicio (camillero) y se mantendrán desconectados los pisos en los que no se registre movimiento.

Conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso, todas las unidades deberán pagar los gastos de funcionamiento, a partir del momento en que se entregue la posesión de la primera de ellas.

A pedido de los presentes, se analizará y se comunicará, el esquema reducido de gastos durante esta etapa.

En otro orden de cosas, ante la consulta de un fiduciante sobre la escrituración de las unidades, se informa que la metodología establecida desde el año pasado por el GCBA implica que no se puede presentar el plano de subdivisión en Catastro, hasta que no se inicia el pedido de la cuarta verificación de obra. Actualmente se está presentando el inicio de dicho trámite y se está realizando la mensura de las unidades.

Por otra parte no se podrá obtener la aprobación del plano de subdivisión, hasta no contar con la final de la Obra.

A continuación, se muestra un ejemplo con el valor de adjudicación de la misma unidad analizada anteriormente, donde aparece determinado el impuesto de sellos que deberán pagar los fiduciantes, al momento de la firma del acta de posesión.



Ejemplo de valor de adjudicación de las unidades

Unidad Tipo I Central Piso 12 (Superficie 47 Mts.2) Sin Cochera

Porcentual de Contribución al costo	0,3916%	
INVERTIDO	PESOS	DOLARES
A JULIO 2014	\$ 556.321	USD 14.095
DESDE 01/08/14 AL 31/01/15	\$ 204.510	
DESDE 01/02/15 AL 31/08/15	\$ 168.954	
DESDE 01/09/15 HASTA FINALIZAR	\$ 66.378	
SUBTOTAL	\$ 996.163	USD 14.095
TOTAL	\$ 1.060.859	(Equiv. \$64.696)
IVA (aprox.)	\$ 78.504	
BASE IMPONIBLE IMP. SELLOS	\$ 982.355	
IMPUESTO A LOS SELLOS (3,6%)	\$ 35.365	(USD 2.280)

Por último, también se presenta, para el ejemplo analizado, cuál será la composición de la cuota pre-posesión cuyo vencimiento operará el día 15 de Octubre excepto para aquellas unidades que tomen posesión antes de esa fecha, las cuales deberán haberla cancelado previamente.



Composición Cuota Preposición (Octubre 2015)

CONCEPTO	TOTAL	UNIDAD EJEMPLO
ACTUALIZACION FINAL CUOTAS Febrero//Agosto 2015	\$ 2.371.288	\$ 9.286
Porcentual para gastos de funcionamiento del Conjunto	0,3276%	
EQUIPAMIENTO AREAS COMUNES	\$ 10.057.442	\$ 32.948
ANTICIPO GASTOS FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO	\$ 5.000.000	\$ 16.380
	TOTAL	\$ 58.614 (USD 3.800)

La semana próxima, se convocará a los fiduciantes interesados en participar del Pool Hotelero, a una reunión donde se les explicará las pautas de funcionamiento del mismo.

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

Siendo las 12:40 hs. y sin más temas que tratar, se da por concluida la Asamblea.