

ACTA ASAMBLEA QUARTIER MADERO URBANO DEL 24 DE MAYO DE 2013

Siendo las 11:00 hs. el Sr. Diego Caride, presidente de la Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea con la presencia de 22 fiduciantes que representan 40 unidades, 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 31/03/2013.

En primer término son designados por unanimidad los Sres. Fernando Devesa y Jorge Fernandez para firmar al Acta de la reunión.

A continuación, toma la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana, representante de Argencons S.A. y comenta que a la fecha, la obra Quartier Madero Urbano avanza de acuerdo a lo planificado, mencionando también que desde el comienzo de los trabajos ya se han acumulado 80 días de lluvia.

Frente a la consulta de un fiduciante, se aclara que este retraso sólo implicará un alargamiento en el tiempo de entrega, pero no mayores costos.

Informa también que las fundaciones, pilotaje y excavación, se encuentran finalizados y que se estima que para fines de Julio de 2013, se llegará al nivel vereda. La finalización de la Obra está prevista para Marzo de 2015.

Luego se explica que, dada la extensión del plazo de obra, se decidió prolongar también el plazo de pagos a la empresa constructora, disminuyendo el importe base de las cuotas. A solicitud de un grupo de fiduciantes, el Sr. Caride se compromete a estudiar la factibilidad de aplicar el mismo criterio a las cuotas pagadas por los fiduciantes, disminuyendo el importe de las mismas; pero extendiendo su plazo.

A continuación el Ing. Bosio, muestra el detalle de los costos estimados y pagados hasta el 30/04/13 en dólares y pesos. En el primer caso, se han abonado todos los costos presupuestados, quedando un saldo de u\$s 24.389.-

Previo al análisis de los pesos, se mostró el avance de los índices según la Cámara Argentina de la Construcción. Este índice es el que se utiliza para actualizar los valores básicos de las cuotas, obteniéndose así los ajustes de cada mes (mayores costos). El detalle de todo lo abonado al 30/04/13, incluyendo mayores costos se muestra a continuación:

COSTO ESTIMADO Y PAGADO al 30/04/2013 – parte en pesos			
			
Valores totales			
	Costo estimado	Pagado al 30/4/13	Saldo
Gastos escritura tierra	\$ 191.250	\$ 114.837	\$ 76.413
Construcción	\$ 110.078.706	\$ 34.292.338	\$ 75.786.368
Honorarios	\$ 9.134.193	\$ 1.841.146	\$ 7.293.047
Varios e Impuestos	\$ 25.299.354	\$ 5.367.337	\$ 19.932.017
	\$ 144.703.503	\$ 41.615.658	\$ 103.087.845
	100,00%	28,76%	71,24%
Mayores costos (ajuste por inflación)			
	pagados al 30/4/13	\$ 10.236.502	24,60%

Como se observa en el cuadro anterior, al 30/04/13 ya se ha abonado el 28,76% de los costos básicos previstos.

Frente a la consulta de un fiduciante, el Sr. Diego Caride explica que a los morosos, se les aplica un interés del 3% mensual y la Fiduciaria hace las gestiones necesarias para que se regularicen los atrasos.

Otro fiduciante consulta si existe la posibilidad de adelantar cuotas, a lo que el Sr. Caride explica que sí es posible, aunque luego deberán abonar los ajustes de cada mes.

Luego, un fiduciante comenta que, si en el Contrato con la constructora se prevé abonar un importe base más los ajustes por la CAC, al igual que abonan las cuotas los fiduciantes, entonces al final del emprendimiento no debería haber diferencias a pagar por ajustes. Frente a este comentario, el Sr. Caride afirma que es posible que exista una diferencia dado que al momento de recaudar las cuotas lo hacemos aplicando sólo el índice provisorio de cada mes, mientras que la Constructora factura con el índice definitivo. Ese desfase podría implicar un ajuste, finalizadas las cuotas previstas al inicio.

Con referencia al último tema del Orden del Día, los Estados Contables fueron aprobados por unanimidad.

Siendo las 12:20 hs y sin más temas que tratar, se da por concluida la Asamblea.