ACTA ASAMBLEA QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2015

Siendo las 11:00 hs. el Sr. Hector Gatto, apoderado de la Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea con la presencia de 23 fiduciantes que representan 52 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. Situación Financiera del Fideicomiso
3. Proceso de Escrituración de las unidades
4. Trabajos en curso
5. Informe de los Estados Contables al 31 de Octubre de 2015

En primer término son designados por unanimidad el Sr. Esteban Antreassian y el Sr. Claudio Niño para firmar al Acta de la reunión.

A continuación, toma la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana, Gerente General de Argencons S.A. quien muestra una filmina con el detalle mensual de los gastos de funcionamiento solicitados y pagados por el Fideicomiso, desde Marzo de 2014 a Septiembre de 2015:

QUARTIER

Anexo 1 - Gastos de funcionamiento del Conjunto Marzo 2014 - Septiembre 2015

	Solicitud Aporte	Pago Proveedores (*)
Marzo	350.000	44.801
Abril	350.000	219.120
Mayo	350.000	264.155
Junio	350.000	329.380
Julio	350.000	296.416
Agosto	350.004	319.725
Septiembre	350.004	249.611
Octubre	350.004	402.879
Noviembre	350.004	445.686
Diciembre	350.004	346.025
Enero	350,004	369.582
Febrero	370.004	422.997
Marzo	370.004	422.528
Abril	370.004	518.628
Mayo	370.004	473.427
Junio	400.004	516.900
Julio	400.004	529.900
Agosto	460.005	539.657
Septiembre	460.005	586.115
Total	7.050.058	7.397.532
Aporte de cuenta Obra	400.000	0
Total	7.450.058	7.397.532

(*) Pagado al mes siguiente

Información subida a la Intranet del Conjunto el 9/11/2015

Luego muestra el presupuesto de gastos de funcionamiento actualizado. De la comparación de éste con el presupuesto inicial ($ 350.000) surge que el incremento resultó del 55% en un período de 20 meses.

Anexo II:

- Presupuesto actualizado gastos de funcionamiento del Conjunto

Mes Oct-15

	$	%
Servicio Seguridad	162.000	30,78%
Servicio Limpieza	97.000	18,43%
Abonos y Servicios públicos	60.000	11,40%
Mantenimiento	15.000	2,85%
Sueldos y cargas sociales	43.000	8,17%
Seguros	13.000	2,47%
Gastos Bancarios / Recaudación / IDB	25.000	4,75%
Varios	20.626	3,92%
Honorarios Administración	30.000	5,70%
IVA	60.690	11,53%
Total	526.316	100,00%

Nota:

Se agrega 4,5% Retribución Fiduciaria (Artic 6.3) 23.684

Total 550.000

Con referencia a los pagos efectuados a ARBA, explica el estado de cuenta actual del Fideicomiso con dicho organismo e informa el número de partida del Fideicomiso (096-016102-5) y el saldo 0 (sin deuda) al 21/12/15.

Toma la palabra el Sr. Luis Jara, administrador del complejo, quien comenta que hubo un cambio en el criterio de la administración. El administrador anterior informaba los gastos devengados comparados con los ingresos reales, mientras que ahora se compara lo percibido (ingresos y egresos). Frente a la inquietud de un fiduciante que consulta por qué demora la liquidación de gastos comunes, el Sr. Jara informa que son demoras lógicas del cambio de administración que se tratará de mejorar.

Algunos fiduciantes reclaman los extractos bancarios de las cuentas del Fideicomiso y que se responda a cada uno de sus pedidos. La Fiduciaria se compromete entonces a presentar dicha documentación y a brindar la información que sea requerida, la cual quedará a disposición de los fiduciantes, en sus oficinas. El Sr. Jara agrega que los pedidos de los fiduciantes sean canalizados a través de uno o dos de ellos.
Se convino con un grupo de fiduciantes que durante la primera semana de Enero, mantendrán una reunión en las oficinas de TPyA Fiduciaria S.A.

Otro fiduciante, solicita revisar la base sobre la que se aplicarán los honorarios del Escribano establecidos en el contrato, por las Escrituras de las unidades. Solicita convocar a una Asamblea Extraordinaria para lograr esta modificación. Frente a este pedido el Dr. Tomás Camps, abogado del Fideicomiso, informa que dado que son honorarios establecidos en un contrato de partes, no sería posible su modificación de manera unilateral. Lo que el Ing. Bosio sugiere es hablar con el Escribano a fin de ver si acepta un cambio en este punto. Si el Escribano está de acuerdo, será implementado y en tal caso no es necesario realizar una Asamblea.

También el fiduciante solicita que se vote mantener el sistema de Pago mi expensa. Se explica la conveniencia de mantener el sistema a fin de poder verificar todos los pagos y que nadie registre condición de mora. La alternativa es pasar a cobranza integrada de Banco Galicia, con un costo menor, pero que implicará que todos paguen a través de dicho banco.

Pasando al tercer punto del orden del día, se hace un breve resumen del calendario de obra, que comenzó el 30/09/11 con la compra de la tierra y concluyó el 17/03/14 con la finalización de la obra. Se comentó luego que a pesar de que la Constructora hizo todas las presentaciones correspondientes, no era posible avanzar para obtener la final de obra, dado que la Municipalidad estaba reclamando el informe sobre impacto ambiental, aunque sea extemporáneo.

Luego de cumplir con los pasos para obtener dicho pedido, informan de la Municipalidad que está todo listo para poder firmar el Impacto ambiental, pero que debemos mantener una reunión previa con el secretario de gobierno de San Fernando, Eduardo Barbieri. La misma está solicitada y aún sin fecha. Un fiduciante solicitó reclamar dicha reunión mediante nota por mesa de entrada de la municipalidad para que quede registrado de manera fehaciente, antes de tomar medidas judiciales, como la que mencionó otro fiduciante, la de una medida de amparo para obtener el final de obra. Además El municipio envía mensualmente para cada unidad y su cochera con su respectivo número de cuenta una boleta por Tasas de servicios generales a nombre de TPyA Fiduciaria, o sea que ya tiene registrado la urbanización del predio, solicitamos también utilizar esto para reclamar el final de obra.

Un fiduciante consulta cómo se podrá obtener la final de obra cuando, para su entendimiento, hay cocheras que no tienen las medidas obligatorias.
Ante esta inquietud Carlos Bosio responde que los planos mostrarán la realidad y que para Argencons las mismas están acorde a planos, por lo tanto no habrá inconvenientes en ese sentido. En caso de existir alguno, el mismo afectará sólo a esas cocheras y no al conjunto.

Pasando al cuarto punto del orden del día, surgen otros reclamos de los fiduciantes, a los cuales se responde:

- Central de incendios, que no está en funcionamiento. El Sr. Jara informa que hay tres presupuestos pedidos. Desde el 1º de Enero próximo comenzará el mantenimiento de las instalaciones fijas. Los matafuegos fueron repuestos, sólo faltan algunos CO2, que ya están pedidos y que por demoras de Aduana, no han sido nacionalizados aún. Se espera que a principios de enero estén.
- Tablero de bombas de incendio: se solicitó un nuevo informe al proveedor.
- Luces de emergencia: se revisará este tema con el proveedor responsable.
- El plano contra incendio, está a disposición de quien tenga dudas al respecto.
- Se hicieron algunos arreglos en los desagües, pero se continúa trabajando en los mismos y en su pronta finalización.
- Respecto a las luminarias del parque se está trabajando para mejorarlas a la brevedad.

Con referencia al último tema del Orden del Día, Estados Contables, se acordó que, en caso de haber consultas serán enviadas a la Fiduciaria y se las transmitirá al Auditor Alberto Martínez, para su aclaración.

Siendo las 14:15 hs. y sin más temas que tratar, se da por concluida la Asamblea.

Esteban Antreassian

Nota: el segundo fiduciante que solicitó firmar el Acta, Sr Claudio Nino, ha decidido no firmarla