

ACTA ASAMBLEA FIDUCIANTES DEL FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA DEL 30/06/2015

Siendo las 11:00 hs toma la palabra el Sr. Hector Gatto, de TPYA Fiduciaria y con la presencia de 52 fiduciantes que representan 56 unidades comienza la reunión, a efectos de dar tratamiento al siguiente Orden del Día:

1. Designación de dos Fiduciantes para firmar el Acta de Asamblea
2. Informe sobre el proceso de escrituración de las unidades
3. Renuncia de Administración Armata S.R.L.
4. Designación de una comisión encargada de proponer posibles reemplazantes
5. Informe sobre los Estados contables al 30 de Abril de 2015

Para dar cumplimiento al primer punto son designados por unanimidad: Miriam Rodriguez, Eugenia Silveyra, Eduardo Onori y Felix Sobanski.

En consideración al segundo punto del orden del día, toma la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana y hace una reseña de los pasos dados por el Fideicomiso Quartier Nordelta desde el año 2012 a la fecha para posibilitar la escrituración de las unidades. Detalla los sucesivos inconvenientes y soluciones que aparecieron hasta llegar a la situación que tenemos hoy: Terreno aún a nombre de Nordelta, pero condiciones de escriturar las unidades a favor de los beneficiarios.

Informa además que el día 24 de Junio de 2015 salió inscripto el Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro de la Propiedad Inmueble y se está gestionando la CUIT del consorcio de Copropietarios.

Recuerda que según el acuerdo firmado en el año 2012, Nordelta S.A. firmó los trámites para dividir en Propiedad Horizontal el conjunto y escriturará las unidades funcionales a favor de los beneficiarios del Fideicomiso. En el mes de Junio, se firmó una ampliación del acuerdo, a fin de establecer las pautas de ejecución. Así, Nordelta S.A. se compromete a firmar las escrituras traslativas de dominio, durante **150 días** contados a partir de la inscripción del Reglamento de Copropiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Con respecto al proceso de Escrituración, el Ing. Bosio Maturana continúa explicando:

TPYA llevará un registro de unidades que no registren deuda con el Fideicomiso Quartier Nordelta, que será informado a la Escribanía para que coordine las escrituras. Esta última es la encargada de verificar que al momento de la firma, las unidades no presenten otras deudas (expensas, ARBA, Impto. Municipal, etc.). Cada fiduciante será informado sobre sus gastos de Escrituración, honorarios del Escribano, fecha de escrituración y datos de la cuenta bancaria de la Escribanía, donde deberán transferir dichos importes.

En el Acto de Escrituración, van a comparecer apoderados de Nordelta S.A. y de TPYA, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso y el titular de la unidad.

Se destaca que toda deuda que mantengan los fiduciantes con el Fideicomiso y todas las obligaciones de este último con los proveedores devengadas al 31/07/15, serán gestionadas por la Fiduciaria. El Consorcio de Copropietarios se hará cargo del conjunto a partir del 1º de Agosto, sin registrar deuda alguna por ningún concepto.

Por lo expuesto en el párrafo anterior, en el mes de Julio se solicitará el valor de dos expensas ordinarias. El 50% de lo solicitado, tendrá vencimiento **10 de Julio** y corresponderá a los gastos devengados en Junio. Mientras que, el otro 50% tendrá vencimiento el **30 de Julio** y corresponderá a los gastos de este mes. Una vez pagados todos los gastos de funcionamiento del conjunto, el excedente de lo recaudado por ese concepto, se transferirá a la cuenta del consorcio.

Seguidamente el Ing. Bosio Maturana se refiere al segundo Fideicomiso:

El acuerdo firmado con Nordelta SA establece que, transcurrido el plazo de 150 días antes mencionado, las unidades que no se hubiesen escriturado serán transferidas por Nordelta S.A. fiduciariamente a un nuevo Fideicomiso, cuyo único objeto será transferir el dominio registral de las unidades.

Explica el Ing. Bosio que los fiduciantes que no hayan escriturado dentro de ese plazo, quedarán alcanzados por el nuevo fideicomiso, con lo que deberán:

1. Pagar gastos por doble escrituración.
2. Afrontar los incrementos de la valuación del inmueble, utilizable para la determinación de los gastos e impuestos de escrituración.
3. Soportar los costos adicionales que genere la puesta en marcha y operación del nuevo Fideicomiso: Armado, Mantenimiento, Impuestos, Honorarios, etc.
4. Asumir el riesgo inflacionario y eventuales ajustes del tipo de cambio, que incrementarán el costo final de la escrituración de las unidades

Finalmente el Ing. Bosio Maturana comenta una diapositiva en la que se presenta un ejemplo para una unidad cuyo costo fuese de \$ 500.000 / u\$s 120.000

Costo de escrituración unidad

(\$ 500.000,- / u\$s 120.000,-)

Imp. de Sellos	\$ 18.000
Gastos de escrituración	\$ 21.500
IVA	\$ 3.000
Honorarios escrituración	\$ 9.800
	Total \$ 52.300

Valores en pesos junio 2015

Al considerar el punto 3 del orden del día, se informa que al otorgarse el Reglamento de Copropiedad del Consorcio de Propietarios Quartier Nordelta se designó administrador a Armata S.R.L. quien aceptó el cargo para facilitar la transición y ha acordado desvincularse del Consorcio Quartier Nordelta tan pronto sea designado el nuevo administrador.

Pasando al cuarto punto del orden del día, el Ing. Bosio explica que a fines del mes de Agosto habrá una Asamblea de Propietarios, en la cual sólo tendrán derecho a voto quienes hayan escriturado su unidad. Allí se designará al Administrador que reemplazará al Sr. Armata, como así también, al Consejo de Administración.

A efectos de poder cumplir con la designación del nuevo administrador, se designa un grupo de fiduciantes encargado de buscar y seleccionar posibles candidatos. Los fiduciantes designados por unanimidad son:

1. Patricia Arias – UF 333
2. Marina Christin – UF 431
3. Marta Garzino – UF 724
4. Margarita Drotleff – UF 1022
5. Juan Carlos Domaniuk – UF 324

6. Martin Valdez – UF 702
7. Marcelo Villalba – UF 614
8. María Elina Manzitti – UF 711, 644 y 844
9. José Souto – UF 104
10. Susana Bulacio – UF 503
11. Javier Jaureguialzo – UF 913
12. Evangelina Rodeles – UF 812
13. Silvana Handszok - UF 343

Luego, frente a las consultas de algunos fiduciantes respecto a diferentes temas, se consigna que:

- Nordelta S.A. se hará cargo del 50% del impuesto de sellos por la tierra, mientras que los fiduciantes deberán aportar el otro 50% más el 100% del impuesto sobre lo construido.
- Nordelta S.A. escriturará a favor de los fiduciantes que la Fiduciaria le indique. Puede surgir algún inconveniente en aquellos casos en que se realicen cesiones que no sean debidamente notificadas a la Fiduciaria y que no cumplan con los requisitos correspondientes.
- La mora por gastos de funcionamiento del conjunto a la fecha es de \$ 449.000.- Hay un estudio de abogados que se está encargando de la gestión de cobranza (honorarios a cargo de cada fiduciante moroso). Se destaca que cuando se inició esta gestión, a mediados del año pasado, el monto de la mora era el doble de la actual.

El Ing. Gatto, toma la palabra para tratar el último punto del orden del día, poniendo a consideración los Estados Contables al 30 de Abril de 2015, los cuales fueron aprobados por unanimidad. Frente a la consulta de un fiduciante el Auditor Alberto Martinez informa que los dólares de la cuenta bancaria del Fideicomiso se mantendrán como reserva. Una vez liquidado el Fideicomiso, estos fondos y los que queden como excedentes, serán transferidos a la cuenta del consorcio.

Además de los temas del orden del día, algunos fiduciantes presentes manifiestan inquietudes respecto a los vicios de construcción que aún tiene el complejo, de acuerdo a lo que ellos aducen. Dicen que los mismos se refieren a la falta de impermeabilización de ladrillos exteriores del complejo que generan problemas de humedad. Frente a esto, solicitan que la Fiduciaria inicie mediación con la empresa constructora Obras y Sistemas S.R.L., a fin de solucionar dichos inconvenientes antes de la liquidación del Fideicomiso.

Siendo las 13:30 hs. y sin tener más temas que tratar se da por finalizada la reunión.