

ACTA ASAMBLEA QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA DEL 12 de Octubre de 2016

Siendo las 11:00 hs. el Sr. Hector Gatto, representante de la Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea, en segunda convocatoria, con la presencia de 23 fiduciantes que representan 25 unidades, 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. Informe sobre los Estados Contables al 31 de Agosto de 2016

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

Pasando al segundo punto del orden del día, toma la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana, Gerente General de Argencons S.A. quien explica la siguiente filmina:



Cronograma

	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE
Aprobación Planos subdiv. P.H.							
Gestión Legajos Parcelas							
Escritura Reglamento P.H.							
Inscripción en Rgto. de la Prop.							
Escritura Unidades							
Consortio CUIT cta. Bco. Libros							
Funcionamiento: Consortio							

Por lo que se aprecia, a la fecha falta la firma del Reglamento de Copropiedad y su inscripción en el Registro y una vez finalizado este trámite se podrá comenzar la escrituración de las unidades, estimándose que esto ocurrirá a partir de Diciembre próximo. Durante dicho mes, también se gestionará la CUIT y la apertura de la cta. cte. del Consortio, que comenzará a funcionar el 1º de Enero de 2017 y cuyo administrador será Jara & Asociados.

Respecto a los gastos de funcionamiento, el Fideicomiso abonará la facturación por los gastos devengados al 31 de diciembre de 2016, de todos los Proveedores, realizando a principios de enero de 2017, la última recaudación.

A estos efectos se decidió que a fines del mes de Noviembre el Administrador enviará en la liquidación, los importes a vencer en Diciembre 2016 y Enero 2017. Quien quiera escriturar su unidad durante el mes de Diciembre, deberá haber abonado los dos conceptos.

El consorcio será el responsable de recaudar las expensas por los gastos devengados a partir del 1º de Enero de 2017.

La Fiduciaria efectuará la rendición final de gastos de funcionamiento del período marzo 2014 / diciembre 2016, y transferirá el saldo remanente a la cuenta Bancaria del Consortio.

Ante una consulta, el Sr. Bosio comenta que la designación del primer administrador del Consortio la realiza Argencons S.A. en su carácter de Desarrollador, tal como está previsto en el contrato de fideicomiso.

Ante otra consulta, el Sr. Carlos Bosio menciona que tal como ya fuera informado en la última asamblea, la Municipalidad de San Fernando aprobó en noviembre 2011 los planos de construcción, sin haber requerido la presentación de ningún informe de Impacto Ambiental.

Una vez concluida la construcción del Conjunto, la empresa constructora informó que cuando quiso presentar el expediente para la Final de Obra (año 2014), en la Secretaría de Obras e

Infraestructura Pública le exigieron la presentación del informe de Impacto Ambiental. Si bien esto resultaba extemporáneo y carecía de sentido porque la obra ya estaba finalizada, se elaboró dicho informe y se presentó en la Secretaría de Medio Ambiente y Salud para su aprobación. Desde entonces se ha reclamado su firma, pero a la fecha no se ha podido obtener su aprobación.

A continuación solicita la palabra el Sr. Santiago Ríos, Secretario de Obras e Infraestructura Pública de la Municipalidad de San Fernando quien informa que se encuentra presente a raíz de la invitación de un Fiduciante. Explica a continuación que efectivamente carece de sentido un informe de Impacto Ambiental, cuando una obra ya se encuentra concluida. Por lo tanto lo que habrá que hacer en este caso es hacer constar en el expediente de la Final de Obra que no se adjunta informe de Impacto Ambiental por no disponerse del mismo en el expediente de construcción y que presentar dicho informe resultaría extemporáneo. Asimismo hace notar que por la falta de dicho informe, la normativa Municipal prevé la sanción correspondiente.

Una Fiduciante pregunta si el cronograma de la escrituración de las unidades se verá afectado en caso de no contarse con la Final de Obra. El Sr Bosio le responde que no, y el Sr. Ríos lo confirma.

En respuesta de un fiduciante el Sr. Bosio responde que la responsabilidad contractual de la obtención de Final de Obra o bien cualquier otro trámite referido a la aprobación final frente a los organismos correspondientes es de la Constructora, y que cualquier sanción o bien costos extra que la obtención extemporánea o cierre del expediente pueda ocasionar será solventado por quien corresponda, en este caso La Constructora, pero en ningún caso por el fideicomiso o fiduciarios.

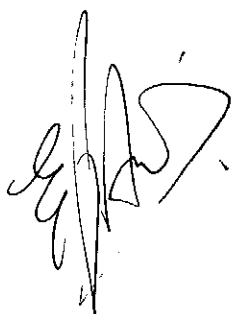
En igual sentido se aclaró sobre la aprobación de los planos de obra, que habiendo sido responsabilidad de Argencons, a través de un contratista, dicha tarea, recaerá en estos cualquier multa, o costo extra que algún organismo pudiera reclamar o imponer por la aprobación de dicho trámite sin contarse con el Informe de Impacto Ambiental.

El Sr. Carlos Bosio agradece al Sr. Ríos su presencia en la asamblea, así como la claridad de su explicación e informa a los fiduciarios que atento lo expuesto por el funcionario se solicitará una reunión en la Secretaría de Obras de la Municipalidad, a la que deberá asistir la empresa constructora. De ese modo se espera impulsar fuertemente el trámite de la Final de Obra.

Siguiendo con la explicación del proceso de Escrituración de las unidades se comenta que:

1. TPYA Fiduciaria informará a la Escribanía las unidades que estén en condiciones de escriturar (las que no registren deuda con el fideicomiso, incluido el aporte de enero 2017).
2. La Escribanía verificará que no existan deudas Municipales ni con ARBA. Habiéndose aclarado que, a la fecha, el Fideicomiso no registra deuda con ARBA, mientras que el Impuesto Municipal está siendo pagado por los fiduciarios desde tiempo atrás.
3. La Escribanía informará a cada Fiduciante:
 - ✓ Gastos de Escrituración, Imp. de Sellos, etc.
 - ✓ Cuenta Bancaria en la que se deberán depositar los importes mencionados
 - ✓ Fecha de Escrituración

Como ejemplo del costo de escrituración se muestran los siguientes datos, correspondientes a una unidad promedio del Conjunto:



Costo de escrituración

(Unidad promedio para el ejemplo, 0,6667%)
(Monto de adjudicación según Acta de Posesión \$ 1.188.637)

Impuesto de Sellos	\$ 39.256
Gastos de escrituración	\$ 35.061
Honorarios escrituración	\$ 28.238
IVA	\$ 8.702
Fondo de Reserva Consorcio	\$ 6.134

Total \$ 117.391

Valores en pesos septiembre 2016
(1 u\$s = \$ 15,40)

Con respecto a la determinación de la base de cálculo para los honorarios del Escribano, conforme a lo solicitado en la última asamblea, se pidió al Escribano que analizara la posibilidad de no aplicar taxativamente lo estipulado en el contrato de Fideicomiso (aportes de los fiduciantes en moneda nacional convertidos a dólares estadounidenses de acuerdo al tipo de cambio vendedor del Banco Nación al momento de cada aporte). El Escribano José Del Campo, atento las particularidades del periodo en que se produjeron los aportes en pesos, vigencia del denominado "cepo cambiario", aceptó utilizar la cotización que resultaba del dólar "contado con liquidación", con lo que resulta una disminución de los honorarios.

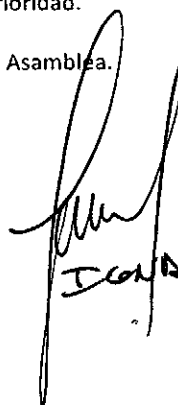
Con respecto a los gastos de escrituración algunos fiduciantes indicaron que revisarían la liquidación dada como ejemplo con otros profesionales o Colegio de Escribanos.

A continuación, se plantearon algunos temas sobre el funcionamiento del Complejo y problemáticas actuales como por ejemplo el sistema de cámaras que se dejó en el Complejo el cual no era otra cosa que el usado como sistema de seguridad básico en el momento de la obra, y que se debía readecuar al funcionamiento del Complejo con ocupación plena, tarea que a sugerencia de un grupo de fiduciantes está en trámite y motivó los gastos extraordinarios puestos al cobro en la liquidación del mes de Agosto 2016. También un grupo de fiduciantes entregó a Argencons un estudio y plano hecho por un agrimensor sobre la problemática que inunda los jardines y que ellos consideran un vicio de obra. Argencons lo recibió y comprometió a revisarlo junto a la Constructora y definir una solución al problema. De esta manera se acordó hacer reuniones posteriores para dar seguimiento concreto a estas problemáticas.

Con referencia al último tema del Orden del Día, referido a los Estados Contables, no se registra ninguna objeción y algunos de los fiduciantes presentes acuerdan con el Auditor Alberto Martínez que en caso de haber consultas le serán enviadas con posterioridad.

Siendo las 13:10 hs. y sin más temas que tratar, se da por concluida la Asamblea.


ESTEBAN P. ANTREABIAZ


JUAN CARLOS