

Acta de Asamblea Fideicomiso Quartier San Telmo

Siendo las 11 horas del día 8 de Octubre de 2010 se da por iniciada la reunión con la presencia de 22 Fiduciantes que representan 28 votos, para tratar el 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 sobre lo actuado para obtener la reanudación de la obra que había sido suspendida provisoriamente por la medida cautelar dictada en autos "Basta de Demoler c/ G.C.B.A. s/ Amparo" y sobre el trámite de ese expediente.
4. Informe de los estados contables al 31/08/ 2010.

El Presidente de TpyA Fiduciaria, Sr. Diego Caride solicita a los presentes que designen a los firmantes del Acta, de acuerdo a lo que determina el punto N° 1. Tras un breve intercambio de propuestas resultan designados por unanimidad María Sol Magdalena y Juan Luis Samos.

A continuación, para desarrollar el segundo punto, toma la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana. Explica que en una obra de estas características los mayores costos se deben a los siguientes factores:

- 1) Inflación
- 2) Variación del tipo de cambio (el proyecto está calculado a \$ 3.80 por U\$S).
- 3) Costos adicionales (no previstos).

La herramienta con que cuentan los fiduciantes para hacer su estimación del costo final resultante es la Planilla de Simulación. En las celdas oscuras se ha cargado la información histórica y en el resto, la proyección de los costos estimados. Cuando cada uno carga la inflación y tipo de cambio promedio esperado hasta la finalización del proyecto, obtiene su estimación del costo final proyectado. En oportunidad de realizarse cada Asamblea se irán cargando los datos de lo efectivamente pagado hasta ese momento, con lo que los Fiduciantes podrán ajustar sus estimaciones.

Hasta la fecha se han invertido aproximadamente U\$S 14.000.000 en compra del terreno, construcción, honorarios, mayores costos, etc y se estima que a partir del mes de marzo del año próximo, se va a solicitar un refuerzo del 30%.

Los honorarios no se pagan por avance de obra sino de acuerdo a lo estipulado en el contrato y la cantidad de cuotas establecidas son diferentes para cada uno de los actores. Tanto Argencons como el Estudio Camps & Tiscornia, en el mes de julio no cobraron honorarios.

A continuación se registró un intercambio de ideas entre varios Fiduciantes, Luis Camps de Argencons y Tomás Camps (asesor legal),

Fiduciante: la mala codificación derivó en la suspensión de la obra y consecuentemente mayores costos por mala praxis.

Luis Camps: de haber habido mala praxis la obra aún estaría parada.

Fid.: no es nuestra responsabilidad este tipo de inconvenientes. Invertimos con Argencons por ser una empresa de prestigio.

LC: en 24 horas se superó el inconveniente formal, cosa que ratifica lo antes señalado.

Fid. ¿Cuándo se estima finalizar la obra?

LC: Las 22 cuotas estipuladas en el contrato se han programado para una obra de 24 meses. Hoy tenemos un atraso acumulado de 4 meses, que llevaría la fecha estimada de finalización al 30 de marzo de 2012.

Hay un reclamo de la empresa Constructora que se va a analizar. Si correspondiese será tratado en una asamblea extraordinaria.

Fid. el error es atribuible a la CABA y se debería buscar un resarcimiento, iniciando una acción para recuperar lo que se gasta.

LC: hacerle juicio a la Ciudad implicaría seguir con el Fideicomiso abierto por muchos años.

TC: más allá del error formal el juez nunca debería haber suspendido la obra. El estudio sobre impacto ambiental, estaba bien aprobado y la medida cautelar basada en el error formal no justifica la suspensión. Los abogados consultados dijeron que no hay causal que justifique la decisión del juez.

Fid. como hay un tema de fondo sin resolver deberíamos recibir un informe del Estudio Cassagne, contratado para asesorarnos.

TC: de acuerdo

Diego Caride (TPYA Fid.): con referencia a la morosidad a la fecha es del orden de los U\$S 170.000, aunque también tenemos depósitos no identificados que reducen este importe. Es una financiación muy cara en dólares y en caso que el Fiduciante se demore en solucionar el tema, su contrato puede ser resuelto.

LC: hoy se está hormigonando sobre el 4º piso, y se contrataron ascensores y carpintería y se están encarando otros contratos. Tengamos en cuenta que el negocio de Constructora Sudamericana es finalizar cuanto antes.

Para tratar el punto referente a Estados Contables, se encuentra presente en la sala el auditor, Sr. Alberto Martínez, pero no hay consultas al respecto y siendo las 12:45 hs. se da por finalizada la reunión.