

ACTA DE ASAMBLEA DE FIDUCIANTES DEL FIDEICOMISO
QUARTIER SAN TELMO

Siendo las 11:05 hs del día 11 de Abril de 2012 se da por iniciada la reunión con la presencia de 51 Fiduciarios que representan 57 votos para tratar el siguiente Orden del Día:

- 1.- Designación de 2 Fiduciarios 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 29/02/2012

Toma la palabra el Sr. Diego Caride, presidente de TPyA Fiduciaria S.A. y para dar cumplimiento al primer punto del orden del día son designados por unanimidad los Sres. Mariana Cordero y Ricardo Pinto.

A continuación el Ing. Carlos Bosio, Gerente Gral de Argencons S.A., pasa a comentar los datos referentes a los costos del emprendimiento, haciendo mención que el índice de la Cámara Argentina de la Construcción hasta el 29 de Febrero tuvo un crecimiento desde el inicio de las Obras del 73% mientras que el ajuste del dólar sólo alcanzó al 15,5%. Luego, presentó el siguiente cuadro:

Estimacion de Costos / Pagados al 31/03/2012			
Valores base Junio de 2009	1u\$s = 3,80 \$	Estimacion	Pagado
TIERRA Y GASTOS		U\$S 2.783.958	U\$S 2.664.856
CONSTRUCCION		U\$S 18.608.700	U\$S 17.323.716
HONORARIOS		U\$S 4.014.550	U\$S 4.012.714
IMPUESTOS		U\$S 4.825.343	U\$S 3.382.817
	SUB TOTAL	U\$S 30.232.551	U\$S 27.384.104
MAYORES COSTOS (inflación IVA Incluido)			U\$S 6.610.404
OBRAS EDESUR + AYSA + MEJORAS			U\$S 515.101
DIFERENCIA DE CAMBIO			U\$S -1.468.642
TOTAL			U\$S 33.040.967

Explicó que, para obtener la conexión del edificio a la red eléctrica antes de la fecha prevista para la toma de posesiones de las unidades, Edesur solicitó la financiación de los trabajos. Por tal motivo se le adelantó un importe de \$820.000.- y dicha empresa se comprometió a través de un convenio, a devolverlos en 24 cuotas mensuales (la primera de ellas con vencimiento al finalizar las obras).

Edesur aún no finalizó estos trabajos y se ha intimado a la empresa para que cumpla con lo acordado pues a la fecha solamente contamos con luz de Obra.

En cambio la obra de la construcción de una red de agua que solicitó Aysa, previa a la aprobación de los planos, ya está terminada y el costo quedó a cargo del Fideicomiso

A continuación se proyectó el siguiente cuadro, en el que se muestra el detalle del equipamiento y los gastos de decoración que llevará el inmueble, que se estima estarán en el orden del 2% del total invertido.

RUBRO		U\$S
	<i>Sistema de CCTV</i>	193.507
	<i>Sistema Wi Fi</i>	
	<i>Sistema de telefonía interna</i>	
	<i>Sistema de detección de incendio</i>	
	<i>Sistema de música funcional</i>	
	<i>Sauna y Finlandés</i>	38.484
	<i>A°A° quincho / Admins. / Vigilancia</i>	57.934
	<i>Artefactos de iluminación</i>	11.172
	<i>Piso de gimnasio</i>	39.894
	<i>Caldera pileta exterior</i>	
	<i>Alfombras para paliers</i>	42.936
	<i>Empapelado palier</i>	
	<i>Jardinería plantado y césped</i>	154.864
	<i>Jardinería plantas</i>	
	<i>Equipamiento Sofia Camps</i>	46.285
	<i>Máquinas gimnasio - Impact</i>	74.882
	<i>Automatización puertas hall Pta baja</i>	
	<i>Cerramiento Balconfort en quincho</i>	
	<i>Terminación tipo Barrisol en Remate de Edificio</i>	
TOTAL EQUIPAMIENTO Y DECORACION SIN IVA		USD 659.958

Con referencia a la fecha de finalización de la Obra, que para la Asamblea de Septiembre de 2011 era para el 2 de Mayo, ahora se ha postergado hasta el 23 del mismo mes. La demora en la conexión de Edesur está generando serios inconvenientes para cumplir con el objetivo de finalizar la entrega de las unidades antes del 30 de Junio, fecha de cierre de ejercicio del Fideicomiso.

Por tal motivo, se deberá pagar el impuesto a la Ganancia Mínima Presunta que se aplicará sobre las unidades no entregadas (1% sobre el Activo que quede dentro del Patrimonio Fiduciario a dicha fecha). Este impuesto no está previsto en el presupuesto original y los fondos necesarios para afrontar su pago serán solicitados oportunamente.

La entrega de los departamentos comenzará por los pisos más bajos. Los fiduciantes que sean citados para tomar posesión antes del 30 de Junio y no lo hagan, deberán hacerse cargo de la totalidad del impuesto a la Ganancia Mínima Presunta que su unidad genere. En cambio, el impuesto de los que no puedan ser entregados antes de dicha fecha será prorrateado entre todos los Fiduciantes. Solamente cuando se haya tomado posesión de las unidades, se podrá proceder a realizar los trabajos de terminación que corren por cuenta de los propietarios (colocación de pisos) y su decoración.

Con respecto al alquiler de los locales de la Planta Baja, el Ing. Bosio comentó que por ahora generarían pocos ingresos para el Fideicomiso pues el verdadero interés de los comerciantes se pondrá de manifiesto una vez que se haya ocupado una parte de los departamentos.

Con referencia a la posibilidad de alquilar las cocheras a terceros no residentes en el inmueble, se establecerá en el Reglamento de Copropiedad que sólo se podrá hacer bajo la modalidad de Valet Parking, evitando así el ingreso de personas ajenas a la propiedad.

El Ing. Bosio resalta que la Recepción Provisoria de la Obra se hace cuando no quedan pendientes trabajos importantes y a partir de entonces, la empresa Constructora deja de ser responsable por lo que suceda dentro del predio y dicha responsabilidad pasa a quedar en cabeza del Fideicomiso.

A continuación es presentado el Sr Antonio Armata, designado a cargo de la Administración del edificio hasta que se constituya el Consorcio de Copropietarios, quien presenta la siguiente estimación sobre gastos comunes y puesta en funcionamiento.

Moneda : Pesos Argentinos
 Base: Marzo de 2012

ITEM	\$ / mes
<i>Sueldos y CS, Intendente y Operarios de Mantenimiento</i>	36.000
<i>Servicios Publicos</i>	40.000
<i>Abonos</i>	20.000
<i>Servicio de Limpieza</i>	90.000
<i>Servicio de Seguridad</i>	70.000
<i>Servicio de Valet Parking</i>	40.000
<i>Seguros</i>	6.000
<i>Varios</i>	25.000
Honorarios	
<i>Administracion Armata</i>	17.000
<i>TPyA Fiduciaria</i>	16.000
TOTAL EN \$ POR MES	360.000

De allí surge la estimación de los gastos mensuales que corresponderá a cada tipo de unidades, a saber:

UNIDAD	COCHERA	\$ / MES
A	-	650
	Valet Parking	750
B	-	850
	Valet Parking	950
C	FIJA	1600
D	Valet Parking	1110

Luego, se presentó a modo de ejemplo, para una unidad cuyo costo final de construcción fuese de u\$s 100.000.- un detalle de los gastos e impuestos a abonar ANTES de tomar posesión. Se aclara que el importe mencionado en el ítem “Gastos de funcionamiento y Fondo de reserva” correspondería a 5 meses más uno para constitución de dicho FONDO. El mismo se podrá hacer efectivo tanto en dólares como en pesos-. Está previsto que antes del 15 de mayo se les estará enviando a los Fiduciantes un detalle de lo que se deberá aportar cada unidad por estos conceptos

Ejemplo:

ITEM		u\$s
UNIDAD CON TOTAL APORTADO		100.000
	<i>Impuesto a los Bienes Personales (0,5 %)</i>	500
	<i>Equipamiento y Decoracion de Areas Comunes</i>	2.000
	<i>Gastos de Funcionamiento y Fondo de Reserva</i>	1.200
	<i>Impuesto a los Sellos</i>	2.500
TOTAL A APORTAR EN U\$S		6.200 (*)

(*) o Pesos equivalentes

En relación a la mora que presentan los Fiduciantes, el Sr. Caride informa que se registran alrededor de 30 casos, que están siendo gestionados por la Fiduciaria y se estima que serán regularizados.

Por último, El Sr. Caride puso a consideración de los presentes los Estados Contables del Fideicomiso al 29/02/12, y éstos fueron aprobados por unanimidad.

Sin otros temas que tratar y siendo las 12:50 hs se da por finalizada la Asamblea