

ACTA DE ASAMBLEA DE FIDUCIANTES DEL FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA (Primera parte)

Siendo las 10:30 hs del día 20 de DICIEMBRE de 2012 se da por iniciada la asamblea con la asistencia de 33 Fiduciarios presentes y 20 por poder, que representan 57 votos para tratar el siguiente Orden del Día:

1. Designación de dos Fiduciarios para firmar el Acta de Asamblea.
2. Escrituración del Terreno. Aprobación acuerdo con Nordelta S.A.
3. Final Municipal de obra
4. Subdivisión del Conjunto en Propiedad Horizontal
5. Escrituración de las unidades funcionales
6. Balance al 31 de Octubre de 2012.

El Presidente de TPyA Fiduciaria, Sr. Diego Caride solicita a los presentes que den cumplimiento a lo establecido en el punto N°1 y resultan designados por unanimidad Evangelina Rodeles y Eduardo Onori.

Luego cede la palabra al Ing. Carlos Bosio Maturana (Argencons) para que haga un resumen del segundo punto del orden del día. Este explica lo siguiente:

1 – La tierra fue comprada por el Fideicomiso en el año 2007, habiéndose pagado la totalidad de su precio.

2 – En el acuerdo marco para la compra de la tierra se manifestaba que la tierra formaba parte del macrolote del barrio Centro Urbano Norte, en proceso de subdivisión.

3 – El trámite de subdivisión quedó concluido en el presente año, al otorgarse número de partida a la parcela de Quartier Nordelta. Fue entonces cuando Nordelta S.A. comunicó esta novedad a través de la Asociación Vecinal Nordelta, la que lo hizo por nota entregada el 6 de agosto de 2012.

4 – Estando en condiciones de escriturar la tierra, la Escribanía Maschwitz Del Campo determinó los costos de la misma, que ascendían a \$ 2.740.000 para el fideicomiso en razón de que la valuación fiscal para el cálculo del impuesto de sellos a pagar fue fijada por ARBA considerando no solamente el terreno sino también el valor de la construcción realizada hasta 2011. (Valuación fiscal para el impuesto al acto \$ 84.173.867,-).

5 – El 16 de agosto la Fiduciaria inició un expediente ante ARBA solicitando el desglose de la valuación fiscal (aplicación del artículo 228 del Código Fiscal).

6 – En el mes de noviembre ARBA se expidió denegando lo solicitado.

7 - Ante esta negativa, y sin perjuicio de la interposición del pertinente recurso ante el Tribunal Fiscal, se analizó la posibilidad de no escriturar la tierra. En este caso la división del conjunto en propiedad horizontal debería realizarse manteniendo a Nordelta S.A. como titular de dominio del inmueble y finalmente Nordelta S.A. debería escriturar las unidades a los Fiduciarios / Beneficiarios.

8 – La posibilidad fue analizada por el Estudio Jurídico Perissé & Camps, por la Escribanía Maschwitz Del Campo y por el departamento jurídico de Nordelta. Una vez que todos los profesionales intervinientes consideraron viable ese camino, se procedió a negociar con Nordelta.

9 – Finalmente el 19 de diciembre se firmó un acuerdo con Nordelta S.A. en el que ésta accede a firmar como propietario las presentaciones, ante la Municipalidad de Tigre para obtener la final de obra y ante Catastro Provincial para obtener la aprobación y registración del plano de propiedad horizontal del Conjunto. Asimismo Nordelta presta su conformidad y se obliga a suscribir la escritura de inscripción del reglamento de copropiedad y posteriores escrituras traslativas de dominio de cada unidad funcional a favor de los beneficiarios del Fideicomiso Quartier Nordelta.

10 – Además Nordelta S.A. se compromete, al momento de escriturarse las unidades, a tomar a su cargo el equivalente al 50% del impuesto de sellos del precio de venta de la tierra (U\$S 3.850.908,-).

11 – En el referido acuerdo se establece que el mismo deberá ser considerado y aprobado en asamblea de Fiduciantes del Fideicomiso Quartier Nordelta, como condición para su validez y vigencia. De no obtenerse la aprobación antes del 28/2/13 el acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

12 – Hasta tanto no sea aprobado el acuerdo por la Asamblea y comunicado a Nordelta S.A., ésta no firmará como titular y por lo tanto no se iniciarán las presentaciones ante la Municipalidad de Tigre ni ante el Catastro Provincial.

13 – En caso que, llegado el 28/2/13 no se hubiese aprobado por Asamblea de Fiduciantes el acuerdo con Nordelta, la única alternativa será escriturar la tierra al Fideicomiso. Si procediera el recurso interpuesto y se aceptara el desglose de valuación peticionado, se podría escriturar la tierra, quedando a cargo de los Fiduciantes el pago de aproximadamente \$ 1.500.000 (a valores de hoy)

Al respecto uno de los fiduciantes pide que se aporte mayor documentación para estar seguros que están en principio dada las condiciones para poder avanzar con la evaluación del tema por parte de los propietarios como ser el título de propiedad de Nordelta y de informes de dominio e inhibición, plano de subdivisión del macrolote aprobado en geodesia, anteproyecto del plano de obra y valuación fiscal del terreno adquirido

por otro lado se pide a la fiduciaria se de un cronograma y una explicación más clara y detallada de cada uno de los pasos, de los costos que cada uno deberá pagar en cada caso y de cómo se verían afectadas los derechos y obligaciones tanto de los fiduciantes como de la fiduciaria, Argencons y Nordelta S.A.

Después de un intercambio de ideas entre los asistentes y luego de haber varios de ellos solicitado tiempo para la lectura del acuerdo (del que se habían distribuido varias impresiones y se informó que sería subido a la Intranet), por unanimidad se decide pasar a un cuarto intermedio para terminar de tratar este punto del orden del día una semana después, o sea el viernes 28 de diciembre a las 16,00 hs. en las oficinas de la Fiduciaria sitas en Av Leandro N Alem 449 P 3º CABA.

A continuación el Sr. Diego Caride solicita al Sr. Carlos Bosio Maturana informar sobre los puntos N° 3 y n° 4 del orden del día, y este hace saber que:

Con respecto a la final Municipal, los planos están listos, requiriéndose sólo la firma por parte del titular de la parcela para iniciar el trámite.

Asimismo ya se ha realizado la medición de todas las unidades y los planos correspondientes para la presentación de la división del conjunto en propiedad horizontal ante Catastro Provincial. También en este caso sólo falta la firma por parte del titular de la parcela para iniciar el trámite. Se estima que podrá obtenerse la aprobación de la subdivisión, en el año 2014.

Toma la palabra el Sr. Diego Caride y en referencia al punto n° 5 del orden del día y dice:

a) Que en cuanto al trámite de dicha escrituración se remite a lo expuesto al tratar los puntos 2 y 4 del Orden del día.

b) - En el Fideicomiso se dispone de fondos (unos U\$S 100.000,-) previstos para el pago de los gastos de escritura de la tierra, final de obra, subdivisión en PH, etc. En caso de ser aprobado por la Asamblea el acuerdo con Nordelta S.A., quedarían disponibles los fondos previstos para la escritura de la tierra.

c) - Al escriturarse las unidades no se deberá pagar IVA ya que el mismo fue devengado al otorgarse las posesiones de las unidades.

Como último tema del orden del día, se pasaron a considerar los Estados Contables .

Al respecto, uno de los fiduciantes Eduardo Onori, consulta si solamente se incluyen en el estado contable los importes que se percibieron por expensas no figurando el saldo de los deudores de los mismos y el contador firmante del balance dice que solo se manejan por lo percibido no registrándose deudas ni créditos que tengan origen en expensas.

También se le consulta porque difieren los saldos que se informan en las liquidaciones mensuales subidas a la intranet de expensas en cuanto a los saldos bancarios expuestos en el balance y en la liquidación y dicen que van revisar a que se deben los desvíos

uno de los fiduciantes, Eduardo Onori, pide se tome nota de la presencia de la escribana María Del Socorro Ricaldoni quien ha sido convocada por un grupo de fiduciantes como ya se había pedido en la reunión con el sr. Armata del 12 de noviembre y para que se le dé mayor transparencia al acto y se tenga presente el acta que se labre en este acto

No se realizan otras consultas sobre los estados contables

Siendo las 13:00 hs se dio por terminada la sesión de la Asamblea, que continuará luego del cuarto intermedio para concluir el tratamiento del punto 2º del Orden del día.