

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DEL FIDEICOMISO  
QUARTIER DEL MAR

Siendo las 11:00 hs del 30 de junio de 2010 y con la presencia de 26 Fideicomitentes que representan 28 unidades, toma la palabra el Sr. Diego Caride, Presidente de TPYA Fiduciaria Uruguay S.A. y da por comenzada la Asamblea.

De acuerdo a lo establecido en el 1er punto del Orden del Día se procede a la designación de 2 Fideicomitentes para que firmen la presente ACTA. Se propone a los Sres. Alejandro Porfiri y José Manuel López, quienes son votados por unanimidad.

Luego hace uso de la palabra el Ing. Carlos Bosio Maturana, en representación de Argencons S.A. , quien expone el Informe del Desarrollador sobre los avances de Obra. Comienza haciendo referencia a cuáles son los Costos Estimados previstos en el Anexo 3 del Contrato del Fideicomiso y los importes efectivamente pagados hasta el 31/05/10, cuadro que se muestra a continuación

Fideicomiso Quartier del Mar		
<b>Estimación de costos inicial / Pagado al 31/5/10</b>		
	Anexo 3 Contrato de Fideicomiso	Pagado al 31/5/10
Terreno y gastos adquisición	2.961.241	2.966.966
Costo construcción (con IVA)	13.800.031	12.565.922
Honorarios	1.927.285	1.872.064
Impuestos y otros	922.119	917.522
<b>TOTAL</b>	<b>19.610.676</b>	18.322.474

Luego, para ver las diferencias que resultan antes de la incidencia de mayores costos debidos a la inflación y del tipo de cambio registrados hasta la fecha, expone el siguiente cuadro:

Fideicomiso Quartier del Mar

**Análisis estimación de costos inicial / Costos resultantes**

	Anexo 3 Contrato de Fideicomiso	Total antes de difer. por inflación y variación U\$S
Terreno y gastos adquisición	2.961.241	2.966.966
Costo construcción (con IVA)	13.800.031	13.800.031
Honorarios	1.927.285	1.927.285
Impuestos y otros	922.119	1.134.850
<b>TOTAL</b>	<b>19.610.676</b>	<b>19.829.133</b>
Mejoras al proyecto		131.702
		<b>289.668</b>
		421.370

Allí vemos que por mejoras al Proyecto se han gastado u\$s 421.370.- de los que a Diciembre de 2009 ya se habían informado u\$s 131.702.-

Entre las mejoras introducidas en el Proyecto, se mencionan:

- instalación de carpintería de aluminio dobles para proteger a los ambientes de los vientos de la costa,
- ampliación del SUM
- colocación de una marquesina en el hall de la Planta Baja con iluminación
- ubicación bajo nivel del edificio de servicios
- colocación de rociadores en los ambientes del piso 12 hacia arriba, de acuerdo a lo solicitado por Bomberos
- fuente con iluminación y bombas
- ampliación de superficie de decks de piscina
- revestimientos y carpinterías interiores de SPA
- control de accesos

Cuando se adicionan la inflación y el efecto de la paridad cambiaria, resulta finalmente que el costo total del emprendimiento muestra un incremento del 17,8% con relación a lo estimado en un principio.

Por todo lo expuesto, concluye que se deberá solicitar a los Fideicomitentes una cuota adicional por mayores costos de **u\$s 644.000.-** y además deberán integrar, según lo que establece el Contrato un 3% del costo actualizado de obra para el rubro Equipamiento, que asciende a **u\$s 693.025.-**.

Se acordó con los Fideicomitentes que la suma de ambos importes sea pagada en dos cuotas iguales en los meses de julio y agosto. Los importes y sus respectivas fechas de vencimiento serán informados a la brevedad.

Con referencia a la toma de posesión de las unidades y firma de la promesa de enajenación de las mismas, se comentó que está previsto hacerlo a partir del 1º de Septiembre y que dicho proceso demandará aproximadamente 1 mes.

El Equipamiento se hará durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre, con lo que para Octubre debería estar todo en funcionamiento. Un fideicomitente solicitó que se confeccione un detalle de los elementos que integran este rubro y se informó que en caso de registrarse un sobrante del importe solicitado para Equipamiento, pasará a integrar el fondo de expensas, como así también si por diferencia del tipo de cambio resultase un importe que supere el presupuestado. Por otra parte, el Ing. Bosio informó que ya se contrató a Resman S. A. para administrar el complejo.

Un tema planteado por un Fideicomitente es que a su criterio, la cancha de tenis debería ser de material sintético en lugar de polvo de ladrillo como está proyectada, para facilitar y abaratar su mantenimiento. Se convino en trasladar esta inquietud, a pesar de lo avanzado que está el proyecto.

Se va a preparar un departamento modelo que estará listo para el 30/07, podrá ser visitado a partir de Agosto y los detalles del equipamiento serán subidos a la página.

A continuación, toma la palabra el Escribano Dalmiro Outerelo y, confirmando lo expresado en la anterior Asamblea, explica que la Promesa de Enajenación le confiere un derecho real sobre la unidad a quién resulte ser su Beneficiario (queda inscrita en el Registro de la Propiedad) y que conjuntamente con la posesión, otorga protección legal. A la fecha, si bien los departamentos existen físicamente pero no desde el punto de vista jurídico.

Una vez firmada la Promesa, la unidad deja de pertenecer al patrimonio Fiduciario y si el dueño es persona física, prácticamente no debe tributar Impuesto al Patrimonio. Luego y hasta tanto se pueda escriturar, es posible ceder derechos sobre la unidad.

En Septiembre, durante el acto de toma de posesión del inmueble les será entregada la Carpeta del Propietario, en la que figuran detalladamente los plazos de garantía que corresponden a los distintos rubros. Como se trata de un contrato llave en mano, Constructora Sudamericana es responsable de todas las garantías, dentro de los plazos que se detallan en dicha carpeta.

La Escribanía Zeballos, designada para otorgar las Escrituras Traslativas de Dominio y las Promesas de Enajenación, enviará un instructivo en el que indicarán los pasos a seguir, documentación a firmar, horarios posibles, etc, etc. Se aclaró que el procedimiento mencionado no significa mayores honorarios para el Escribano sino que se le debe abonar los ya estipulados en 2 pagos del 50% cada uno.

Por último, puesto a consideración el Balance del Fideicomiso al 30/04/2010 resultó aprobado por unanimidad. Sin más temas que tratar y siendo 12:30 hs, se da por finalizada la Asamblea.