

ACTA ASAMBLEA QUARTIER DORREGO DEL 27 DE FEBRERO DE 2015

Siendo las 10:30 hs. el Sr. Diego Caride, Presidente de TPYA Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea con la presencia de 123 fiduciantes, 73 por sí y 50 por poder, que tienen 2.244 votos, a efectos de dar tratamiento al siguiente Orden del Día:

1. Designación de dos Fiduciantes presentes para firmar el acta de la Asamblea.
2. Informe sobre el expediente "Glatzman, Hernán Carlos y otros c/GCBA s/amparo" y suspensión de la obra por la medida cautelar dictada.
3. Análisis y decisión sobre alternativas para la continuidad de la obra y de ser necesario, reformas al contrato de Fideicomiso, incluyendo los derechos y obligaciones de los fiduciantes. Se analizará y votará:
 - La posibilidad de un acuerdo con Institución Salesiana para la reunificación de la manzana y división en propiedad horizontal para mantener el proyecto original.
 - Reiniciar la obra sin acuerdo con Institución Salesiana ni sentencia judicial.

El Sr. Caride presenta al Dr. Tomás Camps, asesor legal del Fideicomiso, a los Sres. Luis Camps y Carlos Bosio de Argencons S.A., y a los Dres. Durand y Laplacette del Estudio Cassagne.

En consideración el punto primero del Orden del Día son designados por unanimidad los Sres. Ignacio Games y Fernando Soria Cuba para firmar el acta de asamblea.

A continuación, se pasa a tratar el punto segundo y toma la palabra el Ing. Carlos Bosio quien comienza la exposición detallando lo actuado desde Septiembre de 2012 hasta Mayo de 2014, fecha de inicio de la obra, en los temas concernientes al Fideicomiso Quartier Dorrego, de acuerdo al siguiente esquema:

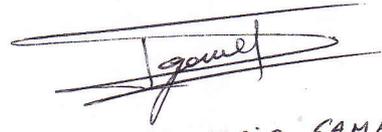
- Sep/12. La Institución Salesiana (IS) le otorga al futuro Fiduciante "A" poder para realizar el trámite de aprobación de un proyecto ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) y la opción de compra de una parcela en la manzana de su propiedad.
- May/13. La IS obtiene la Resolución 777 DGIUR/13 que aprueba un proyecto de hasta un máximo de 21.500 m² FOT y la subdivisión de la manzana del Colegio en dos parcelas (una de aprox. 10.000 m², parcela 2, y la otra de aprox. 4.300m² en la que se construiría el proyecto, parcela 1)
- Jun/13. Se constituye el Fideicomiso Quartier Dorrego.
- Jul/13. La IS firma la escritura de venta de la parcela 1, al Fideicomiso.
- Oct/13. Registro planos de obra (DGROC)
- Mar/14. Se completa la adhesión de los Fid "C"
- May/14. Comienza la obra.

Durante la explicación, ante preguntas de los asistentes se fueron realizando algunas aclaraciones como por ejemplo:

La superficie total de la parcela original sumaba 14.373 mts² y el factor de ocupación del terreno (FOT), que determina los metros a construir, de ese inmueble era igual a 3 por lo que totalizaba 43.120 mts.2 (FOT). La Disposición 777/13 el GCBA determinó que a la parcela 2, si bien era mucho más grande le correspondían, 21.620 m² (FOT), y 21.500 m² (FOT) los asignaba a la parcela 1, posteriormente adquirida por el Fideicomiso.

En enero de 2015 la Secretaría de Planeamiento del GCBA, dicta la Disposición 46/15, ratificando los términos de la Disposición 777/13 en cuanto a distribución de la capacidad constructiva.


FERNANDO SORIA


IGNACIO GAMES

Continuando con el repaso de los hechos, se menciona lo sucedido a partir de Diciembre de 2014:

- 10 Dic/14. La Justicia notifica a la Fiduciaria la suspensión de la obra como medida cautelar en un amparo iniciado por vecinos contra el GCBA, autos "Glatzman, Hernán Carlos y otros c/ GCBA s/ Amparo".
- Con posterioridad a ello se suceden las siguientes presentaciones y resoluciones en el expediente:
 - 18 Dic/14 Recurso de Revocatoria y Apelación de la Cautelar
 - 30 Dic/14 Jueza desestima Revocatoria
 - 5 Ene/15 Pedido habilitación Feria
 - 8 Ene/15 Se habilita Feria
 - 29 Ene/15 Cámara rechaza la apelación
 - 6 Feb/15 Se interpone Recurso de Inconstitucionalidad
 - 9 Feb/15 Contestación de la Demanda

Se informa también a los asistentes que el argumento principal de los actores, recogido en la cautelar, es que considerando aisladamente la parcela 1 la resolución DGIUR 777 habría autorizado un proyecto que supera su capacidad constructiva (FOT).

Acto seguido se pone a consideración el punto tercero del Orden del Día y se informa las alternativas analizadas:

- Mantener la obra paralizada y esperar sentencia definitiva
 - Sentencia favorable: Construcción proyecto original / Accionar contra vecinos
 - Sentencia desfavorable: Construcción proyecto 6 pisos / Devolución aportes a Fiduciarios 7º al 9º / Accionar contra GCBA
- Reiniciar la obra lo antes posible
 - Se aprueba proyecto de 6 pisos y se intima a la IS a realizar el PH gratuito: Si al cabo de un plazo, la IS no accede al PH y/o la Justicia no dicta sentencia, se concluye el proyecto con 6 pisos / Devolución aportes a Fiduciarios 7º al 9º / Cuando la Justicia dicte sentencia se podrá accionar contra IS/GCBA/ Fid "A", según corresponda
 - Se negocia la constitución del PH con pago a la IS: Construcción del proyecto original. La demanda de los vecinos queda sin sustento

A continuación un fiduciante solicita se aclarare si se había considerado iniciar juicio a los Actores (vecinos), la Institución Salesiana, al Fiduciante A y al GCBA, a lo que se responde que en efecto, se han analizado detalladamente esas posibilidades. Para evaluar el impacto que éstas podrían tener en el Fideicomiso, hay que tener presente que para iniciar acciones contra cualquiera de los mencionados, primero habría que esperar a contar con la sentencia definitiva del juicio de amparo. Esto según la estimación de los asesores legales, podría demandar aproximadamente dos años. A partir de entonces, para los mencionados juicios, se debería pensar en otros plazos más difíciles de prever, pero que serían sensiblemente superiores al primero. Finalmente, si bien en todos los casos se considera que deberían ganarse los juicios, las expectativas de cobro en cada caso podrían ser muy diferentes.

El Ing. Bosio informa que analizadas las distintas alternativas se entendió que la más expeditiva era llegar a un acuerdo con Institución Salesiana (IS), que dejaría sin sustento la posición de los actores en el juicio, por lo que delega la exposición en el arquitecto Luis Camps, que llevó adelante las negociaciones con IS y el fiduciante "A", quien explica que cuando se iniciaron las conversaciones con IS, ésta manifestó desconocer que la venta de la parcela 1 al Fideicomiso también implicó la atribución de 5.000 m2 adicionales de capacidad constructiva y que si bien estaba dispuesta a reunificar la manzana y dividirla en propiedad horizontal, pretendía una compensación por dicha capacidad constructiva que valuaba en

más de u\$s 4.000.000,-. Finalmente, si bien se dejó en claro que el Fideicomiso había pagado todos los metros de terreno y capacidad constructiva atribuida, se estableció el monto de la compensación en U\$S 1.300.000 en efectivo y la entrega de tres departamentos (penthouses) del noveno piso de Quartier Dorrego con sus cocheras y bauleras cuyo valor de costo es de U\$S 810.000 (de mercado terminados aprox. U\$S 1.200.000).

Por otra parte, el costo de obra parada y los honorarios legales y gastos de reunificación de parcelas y constitución de la propiedad horizontal se estiman en unos u\$s 250.000.

Asimismo, como conclusión de las negociaciones mantenidas con el Fiduciante "A", este se hará cargo de un aporte de u\$s 1.250.000,-

Argencons S.A. aportará u\$s 100.000, y la empresa constructora también contribuirá con otros u\$s 100.000.-

Con esto, los aportes que quedan a cargo de los Fiduciantes "B" y "C" son:

Fiduciantes "B"	u\$s 324.000
Fiduciantes "C"	u\$s 602.000

A continuación se detalla la manera en que se deberán realizar los aportes:

Fid "B" (en promedio) 2.634 u\$s/unid. Dólares billete. 1 cuota

Fid "C" (en promedio) 1.094 u\$s. Dólares billete. 1 cuota
3.669 AR\$ al 31/1/15 ajustable por CAC en 1 cuota
18.345 AR\$ al 31/1/15 ajustable por CAC en cuotas durante la obra

Luego, de contestar preguntas de los asistentes sobre esta propuesta, se decide ponerla a votación, aclarando que ella importa:

1. *La celebración de un convenio con IS para reunificar las parcelas y dividir toda la manzana en propiedad horizontal, lo que conlleva:*

- Permutar con IS un porcentaje mínimo indiviso de la actual parcela 1 por un porcentaje también mínimo e indiviso de la parcela 2.*
- Otorgar la escritura de unificación de la manzana y simultáneamente dividirla en Propiedad Horizontal adjudicando al fideicomiso una unidad en construcción equivalente a la actual parcela 1.*
- Abonar a IS U\$S 1.300.000 y entregarle en propiedad las unidades funcionales D 9 9, D 9 10 y A 9 9 con sus respectivas cocheras/bauleras.*
- Recuperar a valor de costo los derechos sobre las unidades a transferir.*
- Recaudar de los fiduciantes para hacer frente a los gastos que lo anterior importa la cantidad de US\$ 1.814.800 y de \$ 4.843.692 (a valores de 31/01/2015), que se distribuirán: Fiduciante A, US\$ 1.250.000; Fiduciantes B, US\$ 324.000 (cada uno en el porcentaje dentro de la categoría fijada en su convenio de adhesión) en un pago dentro de los 15 días de levantada la cautelar; Fiduciantes C US\$ 240.800 y \$ 4.843.692 (a valores del 31/1/2015, a actualizar por CAC), de los cuales la suma en dólares y hasta el 20% de los pesos se pagarán dentro de los 15 días de levantada la cautelar y el saldo de pesos junto con las cuotas de obra.*

2. *Considerar modificado el contrato de fideicomiso en todo lo que se oponga a lo anterior.*

Se aclara a los presentes también que de acuerdo al contrato de fideicomiso esta propuesta requiere la votación favorable del 70% de los presentes para considerarse aprobada, y se pasa a la votación que arroja el siguiente resultado sobre el total de los 2.244 votos presentes:

Votos por la aprobación: 2.174

Votos por la negativa: 20

Abstenciones: 50

Por lo cual, la propuesta fue aprobada por un porcentaje del 96,88 %, superior al 70% requerido.

Siendo las 12:50 hs. y sin más temas que tratar, se da por finalizada la Asamblea.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J' or 'G'.A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J' or 'G' with a horizontal line above it.