

**FIDEICOMISO
QUARTIER NORDELTA**

**Estados Contables Correspondientes
al Ejercicio Económico Irregular al 31 de Octubre de 2009
comparativo con el Balance General al 30 de Abril de 2009**

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

Ejercicio Económico Irregular N° 3 iniciado el 1 de Mayo de 2009
Estados Contables al 31 de Octubre de 2009
Presentada en forma comparativa con los
Estados Contables al 30 de Abril de 2009
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71049581-1

Domicilio Legal: Párrafo 8 - Camino Urbano Norte - Barrio Independencia Urbano Mercedes -

Parada de Tránsito - Provincia de Buenos Aires

Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de vivienda
y anteproyecto, para luego disponer en propiedad, los locales y transfiere las unidades a los beneficiarios
asignados. La presente contiene los datos exigidos por (56) artículo y sus anexos desde la fecha de su publicación.

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

Denominación: T.P. y A. Fiduciaria S.A.

Domicilio: Avenida Leandro N. Alem 443 - Piso 9° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Acuerdo Principal: Mandatario el derecho de representación o mandatos fiduciarios de todo tipo, en
particular de administración, en garantía y/o financiación

T.P. y A. Fiduciaria S.A. en carácter de

Fiduciario del Fideicomiso

Quartier Nordelta

LUIS A. MARTINEZ
CONTADOR PÚBLICO (C.R.A.)
C.P.C. E.C.A. R.A. T° 30289731

Diego C. Cande Fata
Presidente

REINTEGRACION FIDUCIARIA DE LA CUENTA NÚMERO 1 A

BALANCE GENERAL TRIMESTRIAL AL: 31 DE DIC DE 2009 A 30 DE ABRIL DE 2000

(Expresado en pesos)

(Págs 8 y 21)

		31.10.09	30.04.09	31.10.09	30.04.09
ACTIVO				PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE	
Bancos (Págs 2a, 3a y Anexo 1.1)		2.910.778,43	3.518.242,33	Cuentas a Pagar (Págs 2a y 3.4d)	
Cuentas Corrientes (Págs 2a y 3.3a)		7.378.274,67	5.620.977,15	Cargos Fiscales (Págs 2a y 3.2b)	
Inventarios (Págs 2b y 3.6c)		72.975.608,21	55.184.415,10		
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		83.445.651,31	65.046.634,58	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	
				TOTAL DEL PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	
Otros Cuentas (Págs 2a y 3.4d)			44.468,48	(Según estado correspondiente)	
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE			44.468,48	TOTAL	
TOTAL DEL ACTIVO		83.445.651,31	65.091.103,06		

Las firmas y sellos que se acompañan firman parte integrante de este estado.
El Director Profesional se extiende en documento aparte.

LEIS A. MARTINEZ
CONTADOR PÚBLICO (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. 1º NCHPº 51

I.F. Y.A. FIDUCIARIA S.A. en calidad de
Fiduciario del Fideicomiso
Quinteros Nordeste
Diego E. Cordeiro
Presidente

FIDECOMISO QUARTIER NORDDELTA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Estados Contables al 31 de Octubre de 2009 y

Estados Contables al 30 de Abril de 2009

(expresado en pesos)

(Núms 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.10.09	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.09
Saldo al inicio del ejercicio	63,727,853.49	63,727,853.49	28,726,066.73
Aporte de los fiduciarios	19,664,903.06	19,664,903.06	37,000,799.76
Saldo al cierre del ejercicio irregular	83,392,757.45	83,392,757.45	63,727,853.49

Los notes y anexas que se acompañan forman parte integrante de los estados contables
El Informes profesional se extiende en documento aparte.

J. LUIS MARTINEZ
CONTADOR PUBLICO (CRA)
C.R.C. F.C. A.R.A.T. N.º 51

F.F.V.A. Valdesara S.A. en calidad de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Norddelta

Diego E. Caride Fink
Presidente

FIDELCOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Estados Contables al 31 de Octubre de 2009
Estados Contables al 30 de Abril de 2009
 (expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.10.09	30.04.09
Efectivo al inicio del ejercicio	3.316.242,33	28.372.119,16
Distribución/Aumento neto del efectivo	-605.483,80	-21.855.876,83
Efectivo al cierre del período	<u>2.710.758,53</u>	<u>2.516.242,33</u>
Flujo Neto de Efectivos Generado por las Operaciones		
Aportes de los Participantes	19.664.902,96	37.661.786,76
Aumento Neto de Cuentas a Pagar	36.787,89	3.048,37
Aumento Neto de Cargos Fiscales	14.856,50	183,20
	<u>19.716.547,35</u>	<u>37.664.938,33</u>
Flujo Neto de Efectivos Utilizado en las Operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	-2.576.417,32	-8.340.444,95
Distribución/Aumento Neto de Otros Créditos No Corrientes	66.668,28	-44.618,28
Aumento Neto Inversiones	-17.806.083,11	-82.675.979,77
	<u>-20.315.832,15</u>	<u>-90.660.891,70</u>
DISMINUCIÓN NETO DEL EJERCICIO	<u>-605.483,80</u>	<u>-21.855.876,83</u>

Las notas y anexos que se anexaron forman parte integrante de los estados contables.
 El Informe anual se exhibe en documentos aparte.

TP y S. Fiduciaria S.A. asistieron de
 Fiduciaria del Fideicomiso
 Quartier Nordelta

LUIS A. MARTINEZ
 CONTADOR PUBLICO (CRA)
 C.P.C.E. C.A.B.A. T.P. 360.573

Diego E. Carido Pizar
 Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 31 de Octubre de 2009 y al 30 de Abril de 2009

Nota 1: Bases de presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos argentinos, y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los registros contables del Fideicomiso se llevan en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al registro de Patrimonio del Fiduciario.

Nota 2: Criterios de valuación aplicados

Los principales criterios de valuación utilizados por el fideicomiso fueron los siguientes:

a) Bancos, Otros Créditos y deudas:

1. En moneda nacional, sin cláusula de ajuste: a su valor nominal.
2. En moneda extranjera: valores al tipo de cambio vigente al cierre según se expone en el Anexo I.

b) Inversiones:

Las inversiones fueron valuadas a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: al término, los gastos de compra del mismo, honorarios de la desarrolladora, anticipo a proveedores, inversiones efectuadas y demás gastos directos e indirectos que hacen al objeto del Fideicomiso.

La empresa constructora del emprendimiento es Obras & Sistemas S.R.L.; del total del contrato restan abonar 3 cuotas de un valor nominal de \$ 2.141.000,63 más I.V.A. cada una, que actualizadas al 31 de Octubre de 2009, ascienden a \$ 2.551.442,20 más I.V.A. cada una.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de Octubre de 2009 de 2008 y al 30 de Abril de 2009, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.10.09	30.04.09
Activo Corriente		
a) Bancos		
Bancos Cta. Cte.	308.479,95	896.854,44
Bancos cta. Especial afc	2.692.328,58	2.619.387,89
	<u>2.910.758,53</u>	<u>3.516.242,33</u>
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva sobre a favor	6.922.702,14	4.914.302,91
Ingreso Ley 25413	24.480,93	74.684,98
Retenciones y Percepciones Imp. a los Ingresos Brutos		
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	632.191,60	587.871,68
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar		-587.871,68
	<u>7.579.374,67</u>	<u>4.988.987,89</u>
Diversos		<u>31.909,26</u>
	<u>7.579.374,67</u>	<u>5.020.957,15</u>
c) Inversiones		
Tarros	12.297.826,57	12.297.826,57
Inversión en obra	52.651.805,36	36.208.740,26
Honorarios Desarrolladora	3.836.296,00	2.914.372,00
Honorarios Estudio de Arquitectura	1.941.954,60	1.510.274,60
Honorarios Fiduciaria	518.112,00	335.592,00
Derechos de Contratación e Inscripción Planos	440.507,99	397.291,61
Honorarios Auditoria	43.376,00	24.728,00
Servicios Jurídicos	157.683,12	157.683,12
Sellados	433.576,14	433.576,14
Diferencia de Cambio	204.349,86	249.086,34

Gastos Bancarios e Impuesto Ley 25413	824,850.78	591,868.94
Fondo Equipamiento	173,829.93	
Varios	31,515.84	28,059.52
	<u>72,955,498.21</u>	<u>55,149,415.10</u>

Nota 3: Composición de los principales rubros (Cont.) 31.10.09 30.06.09

Activo No Corriente

d) Otros Créditos

Impuesto a la Garantía Mínima Presente		44,468.48
		<u>44,468.48</u>

Pasivo Corriente

e) Cuentas a Pagar

Proveedores	37,836.26	3,048.37
	<u>37,836.26</u>	<u>3,048.37</u>

f) Deudas Fiscales

Retenciones Ganancias - RG 830	4,850.87	58.45
Retenciones SUSS - RG 4052	10,186.43	122.75
	<u>15,037.30</u>	<u>181.20</u>

Nota 4: Plazos de cobranza de activos y exigibilidad de los pasivos

Plazo	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales
A vencer			
1° Trimestre		37,836.26	15,037.30
2° Trimestre	656,672.53		
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año			
Subtotal	656,672.53	37,836.26	15,037.30
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	6,922,702.14		
Subtotal	6,922,702.14		
Total	7,579,374.67	37,836.26	15,037.30
A tasa de interés			
Que no devenga interés	7,579,374.67	37,836.26	15,037.30
Total	7,579,374.67	37,836.26	15,037.30

Nota 5: Fidejantes Muertos

Al 30 de Abril de 2009, existe una morosidad en la integración de los aportes comprometidos por los fidejantes de año 309.778.

Nota 6: Constitución del Fondo Fiduciario

Objeto: El objeto del Fondo Fiduciario es la adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el emprendimiento edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios.

Fiduciaria, Fiduciarios y Beneficiarios

Fiduciaria: Es TP y A Fiduciaria S.A., sociedad a la que se le transfiere el dominio fiduciario de los

fondos para adquirir el inmueble y llevar adelante el emprendimiento inmobiliario.

Fiduciarios: Son las personas físicas y jurídicas que se adhieren al contrato del fideicomiso y se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y hacer frente a todos los costos y gastos que demande la obra de construcción del edificio proyectado.

Beneficiarios: Son los mismos fiduciarios o los cesionarios de sus derechos.

Extinción y destino de los bienes fideicomitidos: Una vez finalizada la obra, la fiduciaria entregará a los fiduciarios la posesión y el dominio del inmueble otorgando, si ello fuera posible, los instrumentos y las inscripciones registrables que correspondan, conforme lo dispuesto por el art. 26, in-fine de la Ley 24.441, bajo el régimen de propiedad horizontal.

Nota 7: No existen hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten significativamente los Estados Contables.

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
El Informe Profesional se encuentra en documento aparte.

LUIS A. MARTINEZ
CONTADOR PÚBLICO (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° XIII P° 51

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Nordelta

Diego E. Caride Fina
Presidente

FIDELCOMUNO QI ARTIER NORDEI TA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Estados Contables al 31 de Octubre de 2009 y

Estados Contables al 30 de Abril de 2009

(expresado en pesos)

(Núms 1 y 2)

ANEXO 1

Ítemes	Moneda en moneda canadiense C\$	Tipo de cambio vigente \$	Moneda en moneda argentina \$ 21.10.09	Moneda en moneda argentina \$ 20.04.09
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
IP y A. Filadelfia S.A.-Bco. Francés				
Banco Francés Cta. Fp. Cto	688.628.49	3.779	2.602.328.58	2.609.187.89
Total del Activo Corriente	688.628.49	3.779	2.602.328.58	2.609.187.89
TOTAL DEL ACTIVO	688.628.49	3.779	2.602.328.58	2.609.187.89
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
No Existen				
Total del Pasivo Corriente	0.00		0.00	0.00
TOTAL DEL PASIVO	0.00		0.00	0.00

(1) Tipo de cambio del Banco Nación Argentina a la fecha de cierre del ejercicio

(2) El ítem profesional se extiende en documento aparte.

LIUS A. MARTINEZ
CONTADOR PUBLICO (UBA)
C.P.E.E.C.A.B.A.T° XIII P° 51

T.P. Y A. Filadelfia S.A. en calidad de
Filial del Páramo del Páramo
Quartier Nordita

Diego E. Caride Fils
Presidente