

**FIDEICOMISO  
QUARTIER SAN TELMO**

**Estados Contables Correspondientes  
a los Ejercicios Económicos Irregulares  
al 31 de Agosto de 2010 y 30 de Abril de 2010**

## **FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO**

**Ejercicio Económico Irregular N° 3 iniciado el 1 de Julio de 2010**  
**Estados Contables al 31 de Agosto de 2010**  
**Presentado en forma comparativa con los**  
**Estados Contables al 30 de Abril de 2010**  
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71061611-2

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6°- C.A.B.A.  
Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios

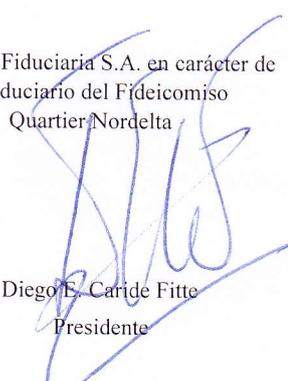
Duración: Hasta el 30 de Junio de 2012

### **INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO**

Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.  
Domicilio: Avenida Leandro N. Alem 449 Piso 6° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Actividad Principal: Mandataria-Fiduciaria de representación o mandatos fiduciarios de todo tipo, en particular de administración, en garantía y/o financieros

LUIS A. MARTINEZ  
CONTADOR PUBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° XCII F° 51

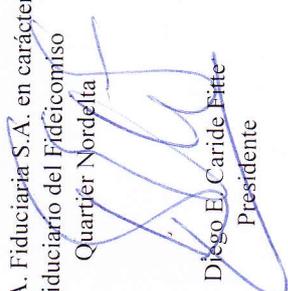
T.P. y A Fiduciaria S.A. en carácter de  
Fiduciario del Fideicomiso  
Quartier Nordelta

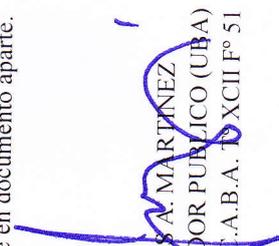
  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

**DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO**  
**BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 31 DE AGOSTO DE 2010 Y 30 DE ABRIL DE 2010**  
 (Expresado en pesos)  
 (Notas 1 y 2)

	31.08.2010	30.04.2010		31.08.2010	30.04.2010
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	7.321.264,75	7.970.003,17	Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.e)	82.782,20	17.436,17
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	5.503.048,86	4.166.535,82	Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.f)	2.555,46	
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12.824.313,61</b>	<b>12.136.538,99</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>85.337,66</b>	<b>17.436,17</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>85.337,66</b>	<b>17.436,17</b>
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.c)	101.783,87	101.783,87			
Inversiones (Nota 2.b y 3.d)	47.907.001,90	37.804.315,66	<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>48.008.785,77</b>	<b>37.906.099,53</b>	(Según estado correspondiente)	60.747.761,72	50.025.202,35
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>60.833.099,38</b>	<b>50.042.638,52</b>	<b>TOTAL</b>	<b>60.833.099,38</b>	<b>50.042.638,52</b>

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

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de  
 Fiduciario del Fideicomiso  
 Quartier Nordelta  
  
 Diego El Caride Fritte  
 Presidente

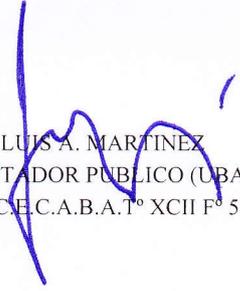
  
 LUIS A. MARTINEZ  
 CONTADOR PUBLICO (UBA)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T.XCII F° 51

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

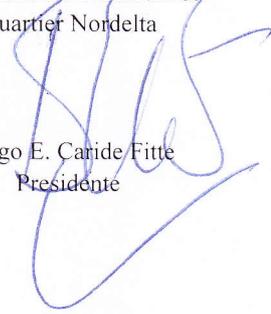
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
Estados Contables al 31 de Agosto de 2010 y  
Estados Contables al 30 de Abril de 2010  
(expresado en pesos)  
(Notas 1 y 2)

<b>VARIACIONES DE EFECTIVO</b>	31.08.10	30.04.10
Efectivo al inicio del ejercicio	7.970.003,17	24.626,16
Disminución/Aumento neto del efectivo	-648.738,42	7.945.377,01
Efectivo al cierre del periodo	<u>7.321.264,75</u>	<u>7.970.003,17</u>
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones</b>		
Aportes de los Fiduciantes	10.722.559,37	39.782.671,66
Aumento Neto de las Cuentas a Pagar	65.346,03	17.436,17
Aumento/Disminución Neto de Cargas Fiscales	2.555,46	-295,25
	<u>10.790.460,86</u>	<u>39.799.812,58</u>
<b>Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones</b>		
Aumento Neto de Otros Créditos	-1.336.513,04	-4.202.491,82
Aumento Neto Inversiones	-10.102.686,24	-27.651.943,75
	<u>-11.439.199,28</u>	<u>-31.854.435,57</u>
<b>DISMINUCIÓN/AUMENTO NETO DEL EJERCICIO</b>	<u>-648.738,42</u>	<u>7.945.377,01</u>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables  
El Informe profesional se extiende en documento aparte.

  
LUIS A. MARTÍNEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A.Tº XCII Fº 51

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

  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

## FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

### ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

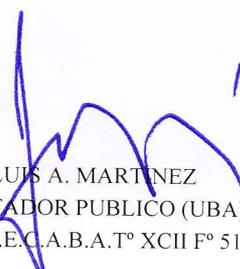
Estados Contables al 31 de Agosto de 2010 y 30 de Abril de 2010

(expresado en pesos)

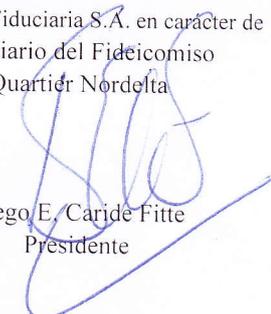
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.08.10	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.10
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	50.025.202,35	50.025.202,35	10.242.530,69
Aporte de los fiduciantes	10.722.559,37	10.722.559,37	39.782.671,66
<b>Saldos al cierre del ejercicio irregular</b>	60.747.761,72	60.747.761,72	50.025.202,35

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables  
El Informe profesional se extiende en documento aparte.

  
LUIS A. MARTINEZ  
CONTADOR PUBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T° XCII F° 51

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

  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

**FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**al 31 de Agosto de 2010 y 30 de Abril de 2010**

**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: valuados 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: el terreno, los gastos de compra del mismo, anticipo a proveedores, inversiones efectuadas y demás gastos directos e indirectos que hacen al objeto del Fideicomiso.

La sociedad Fiduciaria firmó el 2 de Diciembre de 2009 el contrato de construcción del emprendimiento con Constructora Sudamericana S.A. por un monto total de \$ 66.779.434,17 mas IVA, con un anticipo del 10% y el saldo en 24 cuotas de v/n \$ 2.504.228,78 ajustables por el índice de la C.A.C, tomando como base el índice de junio 2009. Al 31 de Agosto de 2010, restaban pagar 17 cuotas y a dicha fecha el índice C.A.C. acumulaba un 19% de incremento respecto a la base.

**Nota 3: Composición de los principales rubros**

Al 31 de Agosto de 2010, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.08.10	30.04.10
<b>Activo Corriente</b>		
<b>a) Bancos</b>		
Caja	379,64	40,58
Bancos Cta. Cte.	1.663.807,22	829.260,70
Bancos cta. Especial u\$s	5.657.077,89	7.140.701,89
	<u>7.321.264,75</u>	<u>7.970.003,17</u>
<b>b) Otros Créditos</b>		
<b>Fiscales</b>		
Iva saldo a favor	5.304.789,21	3.795.842,83
Impuesto Ley 25413	115.814,70	94.144,67
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	623.285,37	461.450,12
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-540.840,42	-415.647,37
	<u>5.503.048,86</u>	<u>3.935.790,25</u>
<b>Activo No Corriente</b>		
<b>c) Otros Créditos</b>		
<b>Fiscales</b>		
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	101.783,87	101.783,87
<b>d) Inversiones</b>		
Terreno	9.377.771,16	9.377.771,16
Estudios Preliminares	168.546,28	168.546,28
Demolición	216.500,00	216.500,00
Obra Civil	26.507.585,58	17.743.892,49
Anticipo a Proveedores		1.464,16
Honorarios Desarrolladora	5.592.622,22	4.800.075,22
Honorarios Estudio de Arquitectura	2.496.411,88	2.340.390,28
Honorarios Fiduciaria	443.258,40	281.766,00
Honorarios Varios	87.805,48	50.470,30
Servicios Juridicos	448.817,00	350.447,00
Honorarios Auditoria	27.115,50	23.363,00
Subtotal	<u>45.366.433,50</u>	<u>35.354.685,89</u>

**Nota 3: Composición de los principales rubros**

	31.08.10	30.04.10
Subtotal	45.366.433,50	35.354.685,89
Gastos Comerciales	1.127.570,00	1.127.570,00
Impuesto de Sellos	564.363,37	564.363,37
Impuestos Tasas y Contribuciones	61.065,74	51.872,05
Diferencia de Cambio	63.835,85	123.972,40
Gastos Bancarios	119.229,01	100.087,07
Impuestos Ley 25413	550.456,84	439.549,55
Varios	54.047,59	42.215,33
	47.907.001,90	37.804.315,66
 <b>Pasivo Corriente</b>		
<b>e) Cuentas a Pagar</b>		
Proveedores	82.782,20	17.436,17
	82.782,20	17.436,17
 <b>f) Deudas Fiscales</b>		
Retenciones Ganancias - RG 830	1.080,21	
Retenciones SUSS - RG 4052	1.475,25	
	2.555,46	

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

Plazo	Otros	Cuentas	Deudas
A vencer	Créditos	a Pagar	Fiscales
1° Trimestre	198.259,65	82.782,20	2.555,46
2° Trimestre			
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año	101.783,87		
Subtotal	300.043,52	82.782,20	2.555,46
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	5.304.789,21		
Subtotal	5.304.789,21		
Total	5.604.832,73	82.782,20	2.555,46
A tasa de interés			
Que no devenga interés	5.604.832,73	82.782,20	2.555,46
Total	5.604.832,73	82.782,20	2.555,46

**Nota 5: Fiduciantes Morosos**

Al 31 de Agosto de 2010, existe una morosidad en la integración de los apores comprometidos por los fiduciantes de u\$s 254.480,22

**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.

**Fiduciario, Fiduciantes y Beneficiarios**

**Fiduciario:** Es TP y A Fiduciaria S.A., sociedad a la que se le transmitirá el dominio fiduciario de los fondos para adquirir el inmueble y llevar adelante el emprendimiento inmobiliario.

**Fiduciantes:** Son las personas físicas y jurídicas que se adhieron al contrato del fideicomiso y se obligaron a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y hacer frente a todos los costos y gastos que demante la obra de construcción del edificio proyectado.

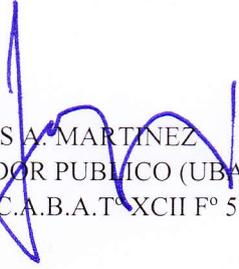
**Beneficiarios:** Son los mismos fiduciantes o los cesionarios de sus derechos.

**Extinción y destino de los bienes fideicomitidos:** Una vez finalizada la obra, la fiduciaria entregará a los fiduciantes 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: Hechos Posteriores**

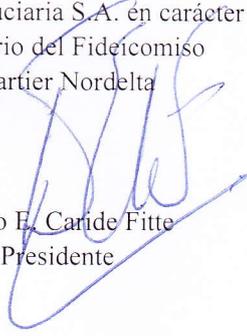
Como hechos posteriores al cierre de ejercicio debemos mencionar que el 22 de marzo de 2010, la Asociación "Basta de Demoler" presentó un amparo con el objeto de paralizar la construcción del Quartier San Telmo, peticionando como medida cautelar la suspensión provisoria de la obra, recayendo en el juzgado a cargo del Dr. Hugo Zuleta. Si bien el Juez desestimó las causales invocadas por esa asociación para pedir la medida cautelar, en base a un defecto formal en el Certificado de Aptitud Ambiental, hizo lugar a la suspensión provisoria de la obra, que se hizo efectiva el 29 de Junio de 2010. Ese mismo día la Agencia de Protección Ambiental del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, dictó una disposición aclarando la situación y rectificando el error formal en el certificado mencionado. El día 5 de Agosto de 2010 el juez interviniente libró oficio al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, comunicando el levantamiento de la medida cautelar y por consiguiente de la suspensión provisoria de la obra.

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



LUIS A. MARTINEZ  
CONTADOR PUBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T. XCII Fº 51

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



Diego E. Caride Fite  
Presidente

**FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO**

**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

Estados Contables al 31 de Agosto de 2010 y 30 de Abril de 2010

(expresado en pesos)

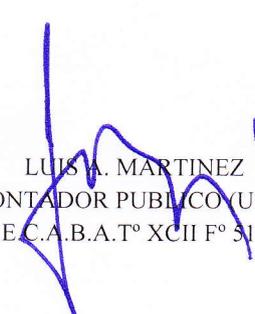
(Notas 1 y 2)

**ANEXO I**

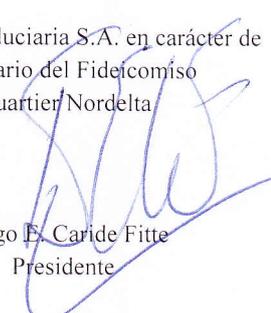
Rubros	Monto en moneda extranjera US\$	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 31.08.10	Monto en moneda argentina \$ 30.04.10
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>Bancos</b>				
Banco Francés Cta. Esp. USs	1.446.822,99	3,910	5.657.077,89	7.140.701,89
<b>Total del Activo Corriente</b>	1.446.822,99	3,910	5.657.077,89	7.140.701,89
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	1.446.822,99	3,910	5.657.077,89	7.140.701,89
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
No Existen				
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	0,00		0,00	0,00

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

El Informe profesional se extiende en documento aparte.

  
 LUIS A. MARTINEZ  
 CONTADOR PUBLICO (UBA)  
 C.P.C.E.C.A.B.A.T° XCII F° 51

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

  
 Diego E. Caride Fitte  
 Presidente

**Dr. Luis Alberto Martínez**  
CONTADOR PUBLICO U.B.A.  
LIC. EN ADMINISTRACION U.B.A.

AV. CORDOBA 1525 3º PISO – 1055 CAPITAL  
TEL.: 4813-8242 (Líneas Rotativas)

## INFORME DEL AUDITOR

Señores  
T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. Fiduciaria del  
FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO  
Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En mi carácter de Contador Público independiente, informo sobre la auditoría de los Estados Contables del FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO detallados en el apartado 1. Los mismos están destinados a ser presentados a terceros y son responsabilidad de T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. en su carácter de Fiduciaria del FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre dichos Estados Contables, sobre la base de mi trabajo de auditoría.

### 1. ESTADOS CONTABLES OBJETO DE LA AUDITORIA

He auditado el Estado de Situación Patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO al 30 de Agosto de 2010 y 30 de Abril de 2010 y los correspondientes Estados de Flujo de Efectivo y de Evolución del Patrimonio Neto por los ejercicios terminados en esas fechas, la información complementaria -Notas 1 a 7, y Anexo I, que forman parte integrante de los citados Estados.

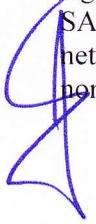
### 2. ALCANCE DEL TRABAJO

Mi examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estas normas exigen la adecuada planificación, ejecución y conclusión de la auditoría para poder establecer con razonable seguridad que la información proporcionada por los Estados Contables en su conjunto carece de desvíos significativos.

Una auditoría comprende la aplicación de pruebas selectivas para obtener evidencias respaldatorias de las afirmaciones, y cifras relevantes; la evaluación de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia; la revisión de las normas contables de valuación y exposición utilizadas, y el control de la presentación general de los Estados Contables. Considero que la auditoría que efectué fundamenta razonablemente la opinión expresada a continuación.

### 3. MANIFESTACION DEL AUDITOR

En mi opinión, y teniendo en cuenta lo mencionado en el punto anterior, los Estados Contables mencionados en el apartado 1, presentan razonablemente, en sus aspectos significativos, la información sobre las situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO al 31 de Agosto de 2010 y 30 de Abril de 2010, las variaciones en el patrimonio neto y estados de flujo de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con normas contables profesionales Argentinas.



#### 4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones legales vigentes informo que:

- a) Los Estados Contables surgen de registros contables llevados formalmente de acuerdo con normas legales.
- b) Al 31 de Agosto de 2010, según surge de los registros contables del Fideicomiso, no existen deudas devengadas ni exigibles con destino a la Administración Nacional de la Seguridad Social.

Buenos Aires, 28 de Septiembre de 2010



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