

Señores Fiduciarios del
FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA
Presente

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Ustedes a efectos de informarles sobre los puntos que se detallan a continuación:

1) Estado de deuda/Morosidad por gastos de funcionamiento del Conjunto

En la Asamblea del pasado 15 de junio, se informó el estado de deuda con la Asociación Vecinal Nordelta y Redes y Servicios, que ascendía a \$ 558.665,- El monto de dicha deuda a la fecha, asciende a \$ 663.444.- y se ha logrado un acuerdo para cancelarla en 6 cuotas mensuales, iguales y consecutivas para lo cual se solicitará en los próximos días un importe adicional a los gastos de funcionamiento.

En la misma Asamblea se analizó el grado de morosidad existente y se planteó que se harían los mayores esfuerzos para disminuir ese endeudamiento, aplicando esos fondos al pago de la deuda de AVN.

Por tal motivo se pasó a mediación aquellos casos que presentaban importes más relevantes y como resultado de esta gestión se logró bajar de un monto algo superior a los \$100.000.- a un importe por debajo de los \$40.000.-

Se detallan a continuación los datos correspondientes de los Fiduciarios que pasaron de Mediación a instancia judicial.

Morosos por expensas al 28/09/2012 (Informado por el Sr Antonio Armata)

Fiduciario	UF	Unidad	Saldo deudor
Pablo Lebednikas	341	II Portal 3 4 A	\$ 10,398.17
Guillermo Maradei	904	IV Portal 2 PB D	\$ 13,716.56
María Laura De Lillo	501	III Portal 2 PB A	\$ 4,055.79
Graciela Mabel Parrondo	931	IV Portal 2 3 A	\$ 10,522.67

Total	\$ 38,693.19
--------------	---------------------

2) Pago de impuestos

A la fecha se ha recaudado el 70% del monto total solicitado el 10/09/2012. Con esos fondos se ha procedido a abonar los siguientes conceptos:

Municipal (Municipalidad de Tigre)

Concepto	Periodo	Cuota	Importe	Acces	Total
Tasa Municipal	2012	5	13,744.30	1,982.00	15,726.30
Tasa Municipal	2012	6	13,744.30	1,715.80	15,460.10
Tasa Municipal	2012	7	15,649.80	887.10	16,536.90
Tasa Municipal	2012	8	15,649.80	574.00	16,223.80
Tasa Municipal	2012	9	16,048.00	-	16,048.00
Tasa Municipal	2012	10	16,048.00	617.80	15,430.20
Ampliación Camino	30813	1	861.10	25.30	886.40
Ampliación Camino	30813	2	861.10	-	861.10
Ampliación Camino	30813	3	861.10	-	861.10
Ampliación Camino	30813	4	861.10	-	861.10
Multa Falta de Planos	2012	9			12.133.00

Vto.	28/09/2012	111,028.00
------	------------	-------------------

Es importante destacar que se logró una reducción del orden del 20% de la deuda original y la obtención del **LIBRE DEUDA** –

ARBA

Año	Cuota	Vto.	Deuda	Vto.	Deuda
		Original	Original	Actualizado	Actualizada

2012 3 13/08/2012 174,723.80 19/09/2012 **181,600.90**

Para la 1ª y 2ª cuota de 2012 (vencidas), se obtuvo el siguiente **Plan de Pagos**

Año	Cuota	Vto.	Deuda
		Original	Original

2012 1 10/10/2012 71,222.60

2012 2 12/11/2012 71,222.60

2012 3 10/12/2012 71,222.60

2012 4 10/01/2013 71,222.60

2012 5 11/02/2013 71,222.60

2012 6 11/03/2013 71,222.60

NOTA: La semana entrante emitiremos el detalle de los Fiduciantes que no hayan abonado los importes que deben aportar por estos conceptos (ARBA y Municipal).

3) Escrituración del terreno

El pasado 30/08/2012 se presentó en ARBA (Sede CABA) el pedido de desglose de valuación del inmueble (tierra / construido) a los efectos de la determinación del impuesto de sellos correspondiente al acto de escrituración de la tierra. Posteriormente a esa presentación, nuestra Escribanía Maschwitz Del Campo se presentó en ARBA a fin de solicitar una respuesta al pedido efectuado. Los funcionarios de ARBA decidieron enviar el expediente “en consulta” a su sede central en La Plata

Las alternativas a las que nos enfrentamos es que se deba pagar el sellado sobre la base del valor fiscal del lote baldío o tal como se encuentra en la actualidad. Una vez que ARBA responda respecto de la solicitud de desglose, estaremos en condiciones de efectuar el correspondiente pedido de fondos.

Los montos correspondientes a gastos, impuestos y honorarios de Escrituración de la tierra se encuentran provisionados en su mayor parte sobre la base de la tierra sin construcciones.

4) Aclaración:

Se recuerda muy especialmente que todos los Fiduciarios que incurran en mora (ya sea por gastos de funcionamiento, cuota impuestos o cuota endeudamiento AVN, además de debitárseles los intereses correspondientes, quedarán automáticamente comprendidos por lo dispuesto en el artículo cuarto del Contrato de Fideicomiso, que reproducimos a continuación.

CONTRATO DE FIDEICOMISO - CUARTO: *Obligaciones de los FIDUCIANTES.*

- 4.1) *Su obligación es aportar los fondos necesarios para adquirir el INMUEBLE , construir EL CONJUNTO EDILICIO y escriturar las UNIDADES y abonar cualquier otro gasto costo e impuesto derivado del objeto del FIDEICOMISO, todo ello en la proporción que cada uno asumirá conforme la unidad o unidades que le corresponda de entre las detalladas en el ANEXO 4. La superficie de dichas unidades funcionales y/o complementarias podría cambiar en función de los requerimientos del Plan Director del EMPRENDIMIENTO y de las aprobaciones municipales definitivas. En ese caso también cambiará la participación de cada una de ellas en el costo total. Se aclara que los importes estimados en el Anexo 3 constituyen solo un presupuesto y que la obligación de LOS FIDUCIANTES será siempre abonar su porcentaje de los gastos totales de adquisición del INMUEBLE, posterior construcción de EL CONJUNTO EDILICIO y derivados del objeto del FIDEICOMISO, estén o no previstos en el Anexo mencionado y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo presupuestado.*
- 4.2) *Integración de los aportes: Se efectuará, en principio, de acuerdo al cronograma del Anexo 3 pero se adaptará a las necesidades de la obra.*
- 4.3) *Moneda de pago: Los aportes se integrarán en la moneda que designe LA FIDUCIARIA conforme la naturaleza de las obligaciones de EL FIDEICOMISO.*
- 4.4) *Incumplimiento – Mora - Intereses: La falta de pago en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo y a partir del día de producirse la falta de pago, la FIDUCIARIA quedará facultada para percibir del FIDUCIANTE moroso un interés compensatorio y punitivo equivalente, en conjunto, al 3% mensual a partir de la fecha de la mora y hasta la regularización de la deuda. Este*

último no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona, simultáneamente con la suma que adenda en concepto de aporte, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.

- 4.5) *Resolución- Exclusión: La falta de pago en término por cualquier FIDUCIANTE de una cualquiera de las cuotas fijadas en concepto de aportes dará derecho a la FIDUCIARIA a resolver el presente CONTRATO respecto del deudor moroso, previa intimación fehaciente por un plazo no inferior a diez días a fin de que cumpla con los aportes adeudados a la fecha con más los intereses que correspondan. La resolución del CONTRATO importará la exclusión del FIDUCIANTE moroso y del BENEFICIARIO cesionario de sus derechos si existiere. En este supuesto, se le retendrá la totalidad de las sumas abonadas hasta cumplido en su integridad el objeto del CONTRATO y en las condiciones que seguidamente se detallan.*
- 4.6) *Cláusula Penal: Se pacta en este concepto, la pérdida de las sumas abonadas por el FIDUCIANTE excluido, hasta un importe que represente el 25% del total del aporte estimado para él. En caso que las sumas abonadas por el incumplidor a la fecha de su exclusión superaran el importe establecido como cláusula penal, la FIDUCIARIA le reintegrará las sumas remanentes dentro de los 30 días de la fecha de escrituración de todas las UNIDADES a los BENEFICIARIOS, sin intereses ni actualización alguna.*

Sin otro particular, los saludamos atentamente

TPYA FIDUCIARIA S.A.