

Santa Rita



- Respuesta consulta Votación Prorroga Fideicomiso y Cambio de Administrador -

Estimados Fiduciantes,

Hemos recibido un par de consultas relacionadas con la OPCION B propuesta a pedido de algunos fiduciantes. Las mismas tienen que ver con cómo sería ese nuevo Fideicomiso de Administración, cuáles serían sus atribuciones y responsabilidades.

Al respecto entendemos que lo más acertado en esta etapa es primero decidir si se realiza el cambio o no, de ser afirmativo se redactará un Fideicomiso de Administración tradicional, semejante al que tienen los administradores de Consorcios, donde los propietarios tendrán -al igual que lo vienen teniendo ahora- el manejo de las decisiones cotidianas del mantenimiento y mejoras del barrio, manejo de personal, recursos, y demás aspectos; siempre respetando los reglamentos vigentes.

Llegado el momento, el proyecto de Fideicomiso de Administración se pondrá a disposición de ustedes para su evaluación, mejoras o comentarios que puedan enriquecerlo. Asimismo deberá tener su propio CUIT y cuenta bancaria pudiendo tener su sede administrativa donde se acuerde con el nuevo Administrador.

Luego el Fideicomiso Santa Rita seguirá el proceso de escrituración, la relación con el Municipio y la Provincia en los aspectos relacionados con ARBA, DPOUT, ADA y Vialidad; así como aquellos que requieran la intervención de presencia del Fiduciario como representante del mismo.

En consecuencia, los plazos de la Asamblea actual siguen vigentes, por lo que solicitamos que todos emitan su voto a la casilla correspondiente antes del plazo de vencimiento.

A CONTINUACIÓN TRANSCRIBIMOS EL MAIL RECIBIDO DESDE LAS COMISIONES DEL BARRIO Y LAS RESPECTIVAS RESPUESTAS DEL FIDUCIARIO Y ESCRIBANO

Saludamos a Uds. cordialmente
Fiduciario Flavio Caputo

Estimado fiduciario,

Nos comunicamos desde esta comisión en relación a su correo del día 5 de agosto de

del Fideicomiso-”.

A este respecto, y a raíz de lo conversado en esta comisión así como también ante el enorme número de observaciones y dudas planteadas por muchos vecinos que se comunicaron con nosotros, le solicitamos a usted que para un más transparente y validado trámite y proceso se proceda a:

- a) suspender la votación convocada hasta que se resuelva un texto claro e inequívoco de la opción B contenida en su comunicación;
- b) explicitar que cuando dicha opción refiere “*delegando las tareas vinculadas a la administración de los gastos comunes (expensas) del Fideicomiso en un tercero independiente*” ello implica la capacidad y la autonomía del tercero independiente para *entender* en todo lo que ordinariamente toca a una administración (manejo de expensas, gestión de compras, contrataciones, manejo del personal del barrio, etc.).
- c) rectificar dicha opción en lo que respecta a “*...un tercero independiente, que estará conformado por un nuevo fideicomiso que constituirá el Fiduciario a tal fin*” para posibilitar la contratación del mismo sin necesidad de recurrir a un nuevo fideicomiso al efecto.
- d) donde dice “*...los fiduciantes propondrán al Fiduciario una terna compuesta por tres (3) administradores, con acreditados antecedentes...*” agregar, “*de los cuales una asamblea virtual de vecinos elegirá al futuro administrador*”.

Confiados en su voluntad de transparentar y facilitar este proceso que el barrio tiene por delante, como comisión de seguridad estamos al servicio y ofrecemos colaborar con usted en la formulación de las aclaraciones y rectificaciones mencionadas y/o en cualquier otra cuestión relativa al tema.

Respuesta del Fiduciario:

Le envío sus observaciones al escribano, no obstante les doy mi punto de vista:

B)Implica la capacidad que expresan pero con algunas limitaciones propias de los administradores, es decir no poder hacer contrataciones que pongan en riesgo el patrimonio del Fideicomiso, sin los recursos comprometidos. Lo que se busca es evitar gestiones sin control que luego terminan en juicios contra él Fideicomiso.

Personal, manejo del mismo y de todos los servicios, por supuesto que sí.

C) Se propone un nuevo fideicomiso porque es la figura más clara Y fácil para poder tener un cuit nuevo, propio del “consorcio en formación”, que tenga cuenta corriente propia, absorba el personal, etc. Podría ser un administrador externo, pero ningún administrador usa su sociedad para el manejo de un consorcio.

D) este punto me involucra como Fiduciario, lo quiera o no soy el responsable del Fideicomiso y el seleccionado firmará el contrato conmigo. La manera de resguardar tanto al fideicomiso como a mi persona es poder corroborar los antecedentes de los postulados. Si insisten en esto, tendré que tener el poder de veto que tiene el fiduciario si alguno de los postulados no cubre los requisitos.

Respuesta del Escribano Claudio Caputo:

Señores CAPUTO HNOS. S.A.
FIDUCIARIO
FIDEICOMISO SANTA RITA

Estimado señor

He visto alguno a las dudas generadas por los Fiduciantes respecto de la alternativa de contratar un administrador consorcial. A fin de evacuar las mismas quisiera reiterar algunos puntos y limitantes, a saber

1) Quien contrata: Para celebrar la locación de servicios profesionales se requiere EXISTIR como Persona Física //Jurídica y/o Fiscal. El conjunto de los Fiduciantes no conforman ninguna de esas categorías. O sea, o firman los 453 fiduciantes un contrato con el Futuro administrador o firma el Fiduciario **NO EXISTE OTRA ALTERNATIVA JURÍDICA VALIDA.**

2) Con quien se contrata: Descartando la auto administración (hasta ahora llevada a cabo por el propio fideicomiso -única persona jurídica y fiscal -), la administración de propiedades debe ser ejecutada por un administrador matriculado (ley provincial vigente) que no conforme el barrio; esto último como modo de asegurar imparcialidad y objetividad ya que cualquier otra alternativa podría ser vista como un manejo poco claro del Fiduciario y/o discriminatorio, en favor de algún o algunos de los Fiduciantes en detrimento de otros.

3) cual es el contenido de facultades del futuro administrador: Este aspecto es otro tema **NO MENOR** ya que las facultades de este administrador no pueden exponer a riesgo el patrimonio Fideicomitado. O sea darle plenitud de facultades a un tercero implicaría el abandono de los deberes de custodia del actual Fiduciario y con ello no solo incumplimiento al contrato de fideicomiso sino y eventualmente responsabilidades personales para Caputo hermanos que en el caso del Presidente de dicha sociedad podrían llegar a configurar delito. Es por esta razón que:

3.1. Las facultades del administrador deben estar limitadas al monto que se perciba mensualmente de recupero de gastos (símil expensas)

3.2. Debe ser el Fiduciario como responsable del patrimonio fiduciario quien se reserve el derecho a seleccionar el candidato final o se reserve el derecho de veto del sugerido por los Fiduciantes.

Espero haber sido claro,
Atentamente
Claudio Caputo

Fideicomiso Santa Rita: Ruta 58 - KM 14,5- San Vicente